

MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

č. MAGBO2200091

uzavreté medzi stranami:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

v zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481

(ďalej len „hlavné mesto“)

a

VYDRICA DEVELOPMENT, a. s.

v zastúpení: Mgr. Lukáš Dlugoš, člen predstavenstva
Ing. Dušan Peško, podpredseda predstavenstva
sídlo: Legionárska 10, 811 07 Bratislava
IČO: 51 733 064

(ďalej len „VYDRICA DEVELOPMENT“)

(hlavné mesto a VYDRICA DEVELOPMENT ďalej spolu len „strany“)

(ďalej len „memorandum“)

Preambula

1. Spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT ako stavebník pripravuje v katastrálnom území Staré Mesto Investičný zámer, ktorý je novým moderným mestským komplexom viacfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti, doplnených o zodpovedajúce dopravné a pešie komunikácie, funkčné verejné priestory a plochy zelene (ďalej v texte aj „*Investičný zámer*“).
2. Investičný zámer bol umiestnený Územným rozhodnutím č. 986/39423/2011/STA/Klo-UR zo dňa 19.10.2011, právoplatným dňa 04.01.2013, vydaným príslušným stavebným úradom mestskej časti Bratislava–Staré Mesto (ďalej v texte aj „*Územné rozhodnutie*“) na základe súhlasného záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 24429/09/10/292669 zo dňa 29.09.2009, ktoré bolo zmenené záväzným stanoviskom č. MAGS ORM 51814/14-290207 zo dňa 10.12.2014. Investičný zámer je právoplatne umiestnenou stavbou a Územné rozhodnutie je relevantným podkladom pre vydanie potrebných stavebných povolení na jednotlivé stavebné objekty tvoriace súčasť Investičného zámeru.
3. Súčasťou Investičného zámeru v zmysle platného Územného rozhodnutia je aj výstavba Stavebného objektu SO – V13, ktorý tvorí súčasť Investičného zámeru a VYDRICA DEVELOPMENT ho má záujem umiestniť okrem iného na novovytvorených pozemkoch registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 885/45, vo výmere 10 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej v texte aj „*Pozemok 1*“), a parc. č. 885/46, vo výmere 10 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej v texte aj „*Pozemok 2*“), ktoré budú vytvorené odčlenením z pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 885/12, v celkovej výmere 155 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie na základe geometrického plánu č. 51/2020 vo vlastníctve Hlavného mesta. Rovnako má VYDRICA DEVELOPMENT záujem realizovať výstavbu stavebného objektu SO – V12 Mestský blok, označený v súlade s Územným rozhodnutím, ktorý tvorí súčasť

- Investičného zámeru na pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 535/21, vo výmere 6 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej v texte aj „Pozemok 3“), ktorý bude vytvorený oddelením z pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 535/8, vo výmere 11 508 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie na základe geometrického plánu č. 61/2020 vo vlastníctve Hlavného mesta.
4. Hlavné mesto má záujem realizovať rekonštrukciu bytového domu „Zámocké schody 1“, druh stavby: bytový dom, so súpis. č. 283, postaveného na pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 885/12 vo vlastníctve Hlavného mesta (ďalej v texte aj „Bytový dom“).
 5. VYDRICA DEVELOPMENT ako stavebník Investičného zámeru má záujem sa aktívne podieľať na urbanistickom rozvoji Hlavného mesta rešpektujúc jeho územný plán, územný plán zóny a vydané právoplatné Územné rozhodnutie, uvedomuje si svoju spoločenskú zodpovednosť vo vzťahu k realizácii Investičného zámeru, revitalizácii a rozvoju mestského verejného priestranstva.
 6. Cieľom tohto memoranda je vzájomná spolupráca a koordinácia postupov a úkonov strán pri povoľovaní procese a samotnej stavebnej činnosti v rámci Investičného zámeru a rekonštrukcie Bytového domu, keďže spomínané projekty so sebou navzájom súvisia.
 7. Spolupráca a koordinácia projektov jednotlivých strán memoranda je nevyhnutná, pričom je potrebné, aby všetky technické riešenia, ktoré sa budú priamo týkať vyššie spomínaných projektov navzájom, boli konzultované a koordinované vopred v dostatočnom časovom predstihu s druhou stranou. O každej takejto konzultácii bude vyhotovený písomný zápis o vzájomnej dohode a súlade, ktorý si medzi sebou strany vymenia prostredníctvom emailovej komunikácie medzi zodpovednými zástupcami strán, ktorých kontaktné údaje tvoria Prílohu tohto memoranda.
 8. Strany memoranda vyjadrujú svoju ochotu spolupracovať za účelom dosiahnutia cieľa tohto memoranda v súlade s vyššie uvedeným so zohľadnením dostupných a akceptovateľných možností oboch strán.
 9. Obe strany spoločne deklarujú, že si poskytnú vzájomnú súčinnosť a vynaložia potrebné úsilie preto, aby bola ich spolupráca pri dosahovaní cieľa tohto memoranda úspešná.
 10. K naplneniu uvedeného cieľa memoranda strany memoranda vyhlasujú, že majú v záujme dobrovoľne vyvíjať činnosť, ktorej výsledkom bude uzavretie potrebných foriem zmluvných vzťahov prípadne vykonanie iných potrebných úkonov regulujúcich organizačné, finančné, právne, technické a iné zabezpečenie dosiahnutia cieľa tohto memoranda.

Článok I.

Predmet memoranda

1. Predmetom memoranda je dohoda o podmienkach spolupráce jeho strán pri príprave, povoľovaní, realizácii a kolaudácii výstavby stavebného objektu SO-V13 a rekonštrukcii Bytového domu.
2. Strany memoranda spoločne deklarujú záujem konať v súčinnosti tak, aby bol naplnený cieľ memoranda.
3. Zámerom Strán memoranda je vykonať všetky právne úkony smerujúce k tomu, aby:
 - a. došlo ku koordinácii strán pri vypracovávaní projektovej dokumentácie Stavebného objektu SO - V13 vrátane inžinierskych sietí ako i projektovej dokumentácie na rekonštrukciu Bytového domu vrátane inžinierskych sietí, spočívajúcej najmä vo vzájomnej výmene informácií a podkladov ako i vo vzájomnej súčinnosti pri projektovaní tak, aby ich realizácia bola zosúladená podľa harmonogramov, ktoré si zmluvné strany poskytnú v súlade s písm. d. tohto bodu memoranda a aby bola možná plnohodnotná prevádzka Stavebného objektu SO – V13 ako i Bytového domu v budúcnosti;
 - b. sa VYDRICA DEVELOPMENT zdržala konania, ktoré by bezdôvodne bránilo alebo ktorým by došlo k zbytočnému zmareniu vydania stavebného povolenia na rekonštrukciu Bytového domu alebo akéhokoľvek povolenia v prípade, ak sa bude v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení (ďalej v texte aj „Stavebný zákon“) vyžadovať;
 - c. sa Hlavné mesto zdržalo konania, ktoré by bezdôvodne bránilo alebo ktorým by došlo k zbytočnému zmareniu vydania stavebného povolenia na Stavebný objekt SO – V13 alebo akéhokoľvek povolenia v prípade, ak sa bude v zmysle Stavebného zákona vyžadovať;
 - d. došlo ku koordinácii strán pri realizácii výstavby Stavebného objektu SO - V13 a rekonštrukcii Bytového domu tak, aby si navzájom nebránili v priebehu ich realizácie v zmysle časového harmonogramu, ktorý si stanoví každá strana;

- e. sa VYDRICA DEVELOPMENT zdržala konania, ktoré by bezdôvodne bránilo alebo ktorým by došlo k zbytočnému zmareniu vydania rozhodnutia o povolení užívať zrekonštruovaný Bytový dom v prípade, ak sa bude v zmysle Stavebného zákona vyžadovať jeho vydanie a príslušný stavebný úrad neupustí od jeho vydania;
- f. sa Hlavné mesto zdržalo konania, ktoré by bezdôvodne bránilo alebo ktorým by došlo k zbytočnému zmareniu vydania rozhodnutia o povolení užívať Stavebný objekt SO - V13 v prípade, ak sa bude v zmysle Stavebného zákona vyžadovať jeho vydanie a príslušný stavebný úrad neupustí od jeho vydania.

Článok II.

Organizačné zabezpečenie spolupráce

1. Počas celej dĺžky trvania spolupráce na základe tohto memoranda každá strana poskytne druhej strane dostatočnú súčinnosť nevyhnutnú na riadne plnenie tejto spolupráce – jedná sa najmä o riadnu obojstrannú komunikáciu pri poskytovaní informácií ako i poskytnutie informácií na vyžiadanie druhej strany Memoranda.
2. Obe strany prehlasujú, že neposkytnú tretej strane, ani inak nezneužijú žiadne informácie, ktoré sa dozvedeli počas trvania spolupráce na základe tohto memoranda. Na tieto informácie sa vzťahuje režim utajenia dôverných informácií.
3. Vzájomná spolupráca sa bude uskutočňovať na zásadách demokracie, plného rešpektovania inštitucionálnej suverenity a dodržiavania právneho poriadku Slovenskej republiky.
4. Strany memoranda sa dohodli, že v záujme napĺňania účelu daného týmto memorandom budú mechanizmom výkonu memoranda:
 - a) písomné dodatky k memorandu a osobitné zmluvy alebo dohody, ktorými strany memoranda určia jednotlivé ciele a oblasti spolupráce v konkrétnych bodoch z hľadiska vecného, časového a záväzkového;
 - b) zabezpečenia maximálnej miery transparentnosti, efektívnosti a profesionálneho prístupu pri uplatňovaní tohto memoranda;
 - c) ostatné mechanizmy, ktoré budú strany v záujme napĺňania účelu memoranda vzájomne považovať za prospešné.
5. Hlavné mesto poveruje organizačným zabezpečením úloh vyplývajúcich z tohto memoranda Sekciu nájomného bývania – Oddelenie rozvoja bývania a Sekcia výstavby Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.
 - a. Mgr. Monika Franko, email: _____, telefón: _____
 - b. Ing. Barbora Pavligová, email: _____, telefón: _____
6. VYDRICA DEVELOPMENT poveruje organizačným zabezpečením úloh vyplývajúcich z tohto memoranda nasledovné osoby:
 - Ing. Juraj Juritka, email: _____, telefón: _____
 - Šimon Božik, email: _____, telefón: _____

Článok III.

Práva a povinnosti strán memoranda

1. Strany memoranda sa dohodli, že prejavujú svoju dobrú vôľu prispieť k spolupráci tým, že:
 - a. VYDRICA DEVELOPMENT zabezpečí konzultáciu a koordináciu technických riešení, ktoré by sa mohli dostať do kolízie s rekonštrukciou Bytového domu, a to najmä, nie však výlučne, ide o tieto technické riešenia: riešenie podchytenia základov objektu Bytového domu počas výstavby SO – V13, geodetické monitorovanie stavby Bytového domu a preukázanie výsledkov tohto monitorovania Hlavnému mestu na vyžiadanie, riešenie dilatácie a napojenia striech oboch projektov, zabezpečenie dostatočného núteného prevetrávania existujúcich okien na zadných fasádach (západnej a južnej) objektu Bytového domu, požiarňa a akustická ochrana vzťahujúca sa na objekt Bytového domu, koordinácia oboch projektov pri

- vonkajšom zatepfovaní objektov a koordinácia oboch projektov z hľadiska POV, geometria a návrh striech stavebného objektu SO – V13 by mala plne rešpektovať geometriu striech objektu Bytového domu, avšak za predpokladu, že to bude v súlade s Územným rozhodnutím, riešenie odvodu dažďovej vody zo zadnej strany fasády Bytového domu, riešenie rekuperácie Bytového domu na zadnej fasáde, ktorá bude z časti vedená aj v rámci Stavebného objektu SO-V13, zabezpečenie technického riešenia vedenia bleskozvodu Bytového domu a pod.
- b. VYDRICA DEVELOPMENT zabezpečí koordináciu s Hlavným mestom v prípade, ak by malo dôjsť k zásahu do existujúcich inžinierskych sietí vzťahujúcich sa k Bytovému domu, pričom Hlavné mesto vyvinie úsilie k zabezpečeniu koordinácie technických riešení v záujme zabezpečenia odsúhlasenia nových polôh umiestnenia takýchto inžinierskych sietí, pričom pre účely koordinácie je pre Strany memoranda záväzný Územný rozhodnutie a akékoľvek úpravy v technických riešeniach musia byť v súlade s Územným rozhodnutím.
 - c. Strany memoranda majú v úmysle sa zúčastňovať koordinačných stretnutí, ktoré je oprávnená iniciovať a zvolať ktorákoľvek Strana memoranda v dostatočnom časovom predstihu, a predmetom ktorých bude prediskutovanie jednotlivých otázok týkajúcich sa technického riešenia výstavby Stavebného objektu SO – V13 a rekonštrukcie Bytového domu, o priebehu a vzájomných dohodách z koordinačných stretnutí Strany memoranda vyhotovia zápis a Strany budú podľa neho postupovať.
 - d. Strany memoranda vyvinú úsilie k vykonaniu právnych úkonov smerujúcich k majetkovoprávnemu vysporiadaniu vzájomných vzťahov, ktoré vzniknú v dôsledku vzájomných presahov Stavebného objektu SO-V13 a Bytového domu, potreby prístupu k Stavebnému objektu SO – V13 a/alebo Bytovému domu za účelom ich realizácie, prevádzky, údržby a opráv ako i v dôsledku vybudovania niektorých inžinierskych sietí, resp. stavebných objektov slúžiacich spoločne pre Stavebný objekt SO – V13 a Bytový dom, pričom by malo ísť najmä o právne úkony smerujúce k zriadeniu a vzniku vecných bremien v nevyhnutnom rozsahu.
 - e. Strany memoranda vyvinú úsilie v záujme zabezpečenia zúčastňovania sa projektových porád, konzultácií, v čo najkratšom čase sa vyjadrovať k návrhom a riešeniam, aktívne predkladať návrhy a riešenia a zabezpečenia spolupráce a súčinnosti na uvedených projektoch.
2. Strany memoranda berú na vedomie, že:
- a. VYDRICA DEVELOPMENT má záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k Pozemku 1 a Pozemku 2, na ktorých sa bude nachádzať Investičný zámer. Hlavné mesto vyvinie maximálne úsilie, aby došlo za predpokladu splnenia všetkých zákonných a vecných požiadaviek a rešpektovania interných predpisov hlavného mesta, ako aj Zákona o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb. k predloženiu návrhu do mestského zastupiteľstva na prevod vlastníckeho práva k Pozemku 1 a Pozemku 2 v prospech spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT a v čo najkratšom možnom čase po uzatvorení tohto Memoranda a po splnení všetkých požiadaviek v zmysle tohto písm. memoranda.
 - b. VYDRICA DEVELOPMENT má záujem v rámci svojho Investičného zámeru realizovať aj výstavbu stavebného objektu SO – V12 Mestský blok označený v súlade s Územným rozhodnutím a za týmto účelom má záujem o odkúpenie Pozemku 3 od Hlavného mesta. Hlavné mesto vyvinie maximálne úsilie, aby došlo za predpokladu splnenia všetkých zákonných a vecných požiadaviek a rešpektovania interných predpisov hlavného mesta k predloženiu návrhu do mestského zastupiteľstva na prevod vlastníckeho práva aj k Pozemku 3 v prospech spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT, t.j. v rovnakom okamihu ako je definovaný v odseku 2 písmeno a. tohto článku memoranda.
 - c. vzhľadom na skutočnosť, že v dôsledku realizácie výstavby Stavebného objektu SO – V13 dôjde k znehodnoteniu bytu nachádzajúceho sa v Bytovom dome, Strany memoranda vyvinú maximálne úsilie k zabezpečeniu uzatvorenia samostatnej zmluvy súčasne s uzatvorením zmlúv o nadobudnutí vlastníctva k Pozemku 1, Pozemku 2 a Pozemku 3 podľa písm. a. tohto odseku, v ktorej budú definované podmienky kompenzácie za takéto znehodnotenie časti Bytového domu, pričom podpisom tohto memoranda VYDRICA DEVELOPMENT deklaruje svoju vôľu kompenzovať znehodnotenie

Bytového domu na základe osobitne uzatvorenej dohody, ktorá bude určovať výšku kompenzácie a podmienky jej uhradenia;

- d. VYDRICA DEVELOPMENT berie na vedomie, že v prípade ak dôjde k zatepleniu Bytového domu a zároveň bude realizácia Stavebného objektu SO – V 13 v procese výstavby, ktorý bude znemožňovať umiestnenie lešenia na zateplenie Bytového domu, VYDRICA DEVELOPMENT vyvinie maximálne úsilie k tomu, aby takéto znemožnenie odstránila.
3. Strany memoranda vzájomne vyhlasujú, že budú súčinné počas doby výstavby Investičného zámeru, ako aj rekonštrukcie Bytového domu až do doby vydania kolaudačného rozhodnutia pre obidva objekty, pričom zároveň vyhlasujú, že nemajú v úmysle zasahovať a obmedzovať navzájom svoje vlastnícke práva.
4. Postúpenie práv a povinností z tohto memoranda, resp. zmenu účastníka memoranda namiesto jednej strán memoranda nie je možné bez predchádzajúceho písomného súhlasu ostatných strán memoranda s výnimkou postúpenia práv a povinností spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT z memoranda na spoločnosť, v ktorej má spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT obchodný podiel vo veľkosti 100% (ďalej len „**Dcérska spoločnosť**“), pričom s takýmto postúpením Hlavné mesto výslovne súhlasí, pričom o takomto postúpení práv a povinností z memoranda je spoločnosť VYDRICA DEVELOPMENT povinná bezodkladne písomne informovať Hlavné mesto s uvedením presnej identifikácie Dcérskej spoločnosti, na ktorú boli práva a povinnosti postúpené.
5. Strany memoranda berú na vedomie, že na vykonanie niektorých krokov spolupráce medzi stranami memoranda sa môže vyžadovať schválenie príslušných dispozičných oprávnení mestským zastupiteľstvom Bratislavy, pričom toto memorandum nie je pre mestské zastupiteľstvo Bratislavy záväzné.

Článok IV.

Záverčné ustanovenia

1. Toto memorandum sa uzatvára na dobu určitú a to do naplnenia účelu sledovaného týmto memorandom. Každá zo strán môže toto memorandum písomne vypovedať, pričom výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane aj bez udania dôvodu.
2. Toto memorandum nemá žiadny vplyv na práva a povinnosti oboch strán, vyplývajúce z dohôd s tretími stranami.
3. Ustanovenia tohto memoranda možno dopĺňať alebo meniť iba po vzájomnej dohode strán formou písomne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma stranami.
4. Toto memorandum nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oprávnenými zástupcami oboch strán.
5. Toto memorandum je povinne zverejňovaným zmluvným dokumentom podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom Vlády SR (<https://www.crz.gov.sk/>).
6. Strany tohto memoranda vyhlasujú, že si toto memorandum riadne a dôsledne prečítali, porozumeli jeho obsahu v celom rozsahu, ich prejavy sú dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné, podpisujúce osoby sú oprávnené k podpisu tohto memoranda a na znak súhlasu ho podpisujú.
7. Toto memorandum sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch, z ktorých Hlavné mesto obdrží päť rovnopisov a VYDRICA DEVELOPMENT obdrží 1 rovnopis.

PODPISY NA ĎALŠEJ STRANE

V Bratislave, dňa 24.01.2023
za Hlavné mesto SR Bratislava

Ing. arch. Matúš Vallo, v z.
primátor

V Bratislave, dňa 21.12.2022
za VYDRICA DEVELOPMENT, a. s.

Mgr. Lukáš Dlugoš, v.r.
člen predstavenstva

Ing. Dušan Peško, v.r.
podpredseda predstavenstva