

ZMLUVA O SPOLUPRÁCI PRI VÝSTAVBE A UŽÍVANÍ PROJEKTU „NOVÉ CENTRUM ŠTRBSKÉ PLESO“

uzatvorená podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení nesk.
predpisov medzi zmluvnými stranami:

Obec Štrba:

Názov: Obec Štrba
Sídlo: Hlavná 188/67, 059 38 Štrba
IČO: 00326615
Konajúca prostredníctvom: Michal Sýkora, starosta obce
(ďalej len „Obec“)

a

Investor:

Obchodné meno: Sterin, s.r.o.
Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
IČO: 36 616 508
Registrácia: spoločnosť zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským
súdom Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 41331/B
Konajúca prostredníctvom: Ivana Tkáč, konateľ
(ďalej len „Investor“)

(Obec a Investor ďalej spolu len „Zmluvné strany“ jednotlivو ktorákoľvek z nich len
„Zmluvná strana“)

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1 Investor je investorom stavby projektu „Nové Centrum Štrbské Pleso“, ktorý bude pozostávať z apartmánového domu, retailových priestorov, parkovacieho objektu a verejného námestia (ďalej len „Projekt“). Projekt bude umiestnený na pozemkoch vo vlastníctve Investora, Obce a tretích osôb. Projekt z hľadiska svojho umiestnenia, objektovej skladby a zamýšľaného budúceho využitia bude výrazným spôsobom napĺňať aj verejné záujmy Obce, a to najmä pri reprezentácii Obce, lepšom využití územia centra Štrbského Plesa, poskytovaní služieb obyvateľom a návštevníkom Štrbského Plesa.
- 1.2 Obec má záujem na vybudovaní kvalitného verejného priestoru (ktoré je súčasťou Projektu), lepšom využití centra Štrbského Plesa. Vzhľadom na vyššie uvedené sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o spolupráci pri výstavbe a užívaní projektu „Nové Centrum Štrbské Pleso“ (ďalej len „Zmluva“).
- 1.3 Cieľom tejto Zmluvy je určiť základné práva a povinnosti oboch Zmluvných strán v snahe zabezpečiť úspešnú realizáciu a budúce užívanie uvedeného Projektu.

2. PRÍPRAVA A PLÁNOVANIE PROJEKTU

- 2.1 Projekt bude postavený v súlade s východiskami vyplývajúcimi z Urbanistickej štúdie „Nové centrum Štrbské Pleso“, ktorý bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva Obce č. 121/2024 zo dňa 14.3.2024 (ďalej len „**Štúdia**“). Obec sa zaväzuje, že bude poskytovať potrebnú súčinnosť pri realizácii tohto Projektu.
- 2.2 Investor je povinný dôsledne dodržať územný plán obce Štrba (jeho regulatívy) a stanoviská všetkých dotknutých štátnych orgánov a organizácii, najmä dodržať určenú podlažnosť stavby Projektu a mieru zastavanosti pozemku a dodržať Štúdiu.
- 2.3 Investor je povinný na svoje náklady spracovať projektovú dokumentáciu pre územné konanie a pre stavebné povolenie podľa Štúdie na zabezpečenie vydania územného rozhodnutia a stavebného povolenia pre realizáciu Projektu, potrebnú inžiniersku činnosť a zabezpečenie vydania kolaudačného rozhodnutia na stavbu vrátane miestnej komunikácie, verejných priestorov a inžinierskych sietí. Prípadné zmeny projektovej dokumentácii oproti Štúdii je Investor povinný predložiť Obci na odsúhlasenie.
- 2.4 Investor sa zaväzuje predložiť projektovú dokumentáciu pre jednotlivé stupne na schválenie Obci z dôvodu posúdenia, či táto projektová dokumentácia je v súlade so Štúdiou, touto Zmluvou, príslušnými právnymi predpismi a STN a podľa požiadaviek Obce (napr. špecifikácia niektorých technických parametrov inžinierskych sietí a pod.).
- 2.5 Investor sa zaväzuje projekčne preriešiť križovatku na miestnej komunikácii (preložka cesty – cesta od želez. stanice a cesta smerom ku Hotelu Kempinski), predložiť projekčné riešenie Obci na schválenie a následne sa Investor zaväzuje schválené riešenie zrealizovať na svoje náklady do dňa kolaudácie stavby Projektu.
- 2.6 Investor je povinný prerokovať a odsúhlasiť s Obcou materiálové prevedenie spevnených plôch námestia (verejného priestoru) vrátane prevedenia prvkoch drobnej architektúry (lavičky, koše, a pod.), aby sa zabezpečila vhodnosť použitých materiálov, keďže ide o verejné priestranstvo a ich zosúladenie s ostatnými verejnými priestormi na Štrbskom Plese.
- 2.7 Investor je povinný predložiť Obci na odsúhlasenie návrh riešenia preložky verejnej splaškovej kanalizácie, ktorá sa nachádza v súčasnej miestnej komunikácii, ktorá sa bude prekladať a preložku verejnej splaškovej kanalizácie zrealizovať na svoje náklady. Základný návrh preložky verejnej splaškovej kanalizácie tvorí **Prílohu č. 3** tejto Zmluvy.
- 2.8 Investor je povinný zabezpečiť dostatočný počet parkovacích miest (aj s potrebnou rezervou) pre danú stavbu Projektu v zmysle platných právnych predpisov (pre ubytovaných aj pre personál).
- 2.9 Investor sa zaväzuje uhradiť poplatok za rozvoj v prospech Obce, ktorý bude určený rozhodnutím Obce v zmysle platných právnych predpisov (zákon o poplatku za rozvoj) a príslušného všeobecne záväzného nariadenia Obce. Obec konštatuje, že výnos z poplatku za rozvoj zaplatený Investorom Obec prioritne použije na rozvoj Štrbského Plesa.
- 2.10 Obec sa zaväzuje predloženú projektovú dokumentáciu a návrhy predkladané Investorom podľa tejto Zmluvy náležite a včas posúdiť..
- 2.11 Obec sa zaväzuje, že Investorovi poskytne potrebnú súčinnosť pri povoľovanom procese a získavaní práv potrebných na umiestnenie jednotlivých stavebných objektov/preložiek v rámci svojich kompetencií. Obec sa zaväzuje, že do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti územného rozhodnutia Projektu bezodplatne zriadi v prospech Investora vecné bremeno k častiam pozemkov vo vlastníctve Obce v rozsahu podľa **Prílohy č. 3** tejto Zmluvy, na ktorých sa bude nachádzať preložka verejnej splaškovej kanalizácie. Obsahom vecného bremena bude právo Investora

umiestniť na uvedených častiach pozemkov Obce stavbu preložky verejnej splaškovej kanalizácie, pričom vecné bremeno bude na strane oprávneného z vecného bremena zriadené ako vecné bremeno „in rem“. Na účely územného konania sa Obec zaväzuje udeliť Investorovi súhlas s umiestnením preložky verejnej splaškovej kanalizácie v pozemkoch Obce.

- 2.12 Zmluvné strany sa dohodli, že osobou oprávnenou v mene Obce posudzovať, odsúhlasovať a vykonávať iné úkony v súvislosti s realizáciou Projektu v rozsahu uvedenom v tejto Zmluve je starosta obce alebo ním poverená osoba.

3. VÝSTAVBA PROJEKTU

- 3.1 Investor je povinný na svoje náklady zabezpečiť preložku miestnej komunikácie v rozsahu podľa **Prílohy č. 1** tejto Zmluvy vrátane stavebnej úpravy chodníkov, spevnených plôch a verejných priestranstiev, verejnej zelene podľa schválenej Štúdie.
- 3.2 Investor je povinný na svoje náklady zabezpečiť preložku verejného osvetlenia v rámci uvedeného projektu verejných plôch (spevnené plochy, cesta a chodníky v dotknutom území) – typovo a dizajnovo zosúladeného s plánovanou rekonštrukciou verejného osvetlenia na Štrbskom Plese (použitie LED svietidiel a stĺpov určených Obcou).
- 3.3 Investor je povinný na svoje náklady zabezpečiť výstavbu stojísk s podzemnými alebo polopodzemnými kontajnermi pre komunálny odpad alebo umiestniť kontajnery do interiéru stavby a výstavbu všetkých inžinierskych sietí v rozsahu uvedenom v Štúdii v zmysle príslušných právnych predpisov a STN.
- 3.4 Investor je povinný zrealizovať schválenú stavebnú úpravu križovatky na miestnej komunikácii (preložka cesty – cesta od želez. stanice a cesta smerom ku Hotelu Kempinski) v rámci plánovanej preložky uvedenej miestnej komunikácie. Investor sa tiež zaväzuje zrealizovať stavebnú úpravu časti miestnej komunikácie od novej preložky miestnej komunikácie až po križovatku s odbočkou k areálu Helios (znázornenej v **Prílohe č. 4** tejto Zmluvy), avšak v tomto úseku len za predpokladu, že v dôsledku výstavby Projektu dôjde k zhoršeniu jej technického stavu, ktoré bude preukázané na základe porovnania stavu pred výstavbou a po výstavbe s ohľadom na pasportizáciu vykonanú Investorm.
- 3.5 Investor je povinný realizovať prípojky inžinierskych sietí tak, aby nedošlo k narušeniu telesa miestnych komunikácií (okrem preložky časti miestnej komunikácie) a v prípade poškodenia uviesť miestne komunikácie bezodkladne do pôvodného stavu.
- 3.6 Investor sa zaväzuje, že počas realizácie Projektu vykoná všetky opatrenia, aby zabránil nad mieru prípustnú zákonom obťažovaniu okolitej existujúcej zástavby a obyvateľov v dôsledku realizácie Projektu (hlukom, prachom, odpadom a pod.).
- 3.7 Investor je povinný zvoliť taký technologický spôsob realizácie stavby, aby nepretržite počas celej doby výstavby bola zabezpečená bezpečná priechodnosť peších osôb (turistov) cez túto stavbu, resp. ponad túto stavbu v súčasnej trase chodníka (od bývalej pošty popred objekt bývalej starej hospodárskej budovy smerom ku FIS-u) alebo v nevyhnutnom čase (ak to technológia výstavby nedovolí inak) aj po časti novovybudovanej preložky miestnej komunikácie.
- 3.8 Investor je povinný riešiť uloženie stavebného materiálu pre realizáciu stavby len na pozemkoch určených na výstavbu (t. j. na stavenisku), pričom pre účely umiestnenia zariadenia staveniska je Investor oprávnený užívať aj ďalšie pozemky podľa Projektu organizácie výstavby Projektu. Investor je povinný pohyb stavebných mechanizmov

- riešiť tak, aby bol zabezpečený plynulý a bezpečný prejazd vozidiel a pohyb osôb po cestných (miestnych) komunikáciách.
- 3.9 Investor je povinný zabezpečiť parkovanie pre dodávateľov stavby na oficiálnych (vyhradených) parkoviskách, prípadne na pozemkoch, ku ktorým má užívacie právo a neparkovať vozidlá na miestnych komunikáciách. Stavebné mechanizmy a dopravné prostriedky (najmä nákladné autá) zabezpečujúce výstavbu objektu nesmú poškodzovať miestne komunikácie (hmotnostne nepreťažovať únosnosť cestného telesa a mostných objektov miestnych cestných komunikácií) a rešpektovať nosnosť cestnej komunikácie a mostov a priepustov – v prípade spôsobenia škody bude Investor znášať vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
- 3.10 Keďže sa stavba realizuje v intraviláne Štrbské Pleso, Investor je povinný výstavbu realizovať technicky tak, aby emitovaná hlučnosť, prašnosť a iné negatívne vplyvy čo v najmenšej možnej miere zafažovali okolie – obyvateľov a návštevníkov Štrbského Plesa a na prípadné podnety či sťažnosti prijať účinné a rýchle opatrenia v súčinnosti s Obcou. V prípade konania verejného podujatia organizovaného Obcou, ktoré môže mať vplyv na realizáciu stavebných prác na Projekte, je Obec oprávnená sa dožadovať sa u Investora prerušenia stavebných prác na nevyhnutný čas počas trvania danej akcie. O pripravovanej realizácii podujatia je Obec povinná informovať Investora minimálne 30 dní pred konaním akcie dní vopred. Bez ohľadu na vyššie uvedené, celkový počet dní prerušenia stavebných prác v kalendárnom roku z dôvodu konania verejného podujatia nesmie presiahnuť 15 dní.
- 3.11 Investor je povinný zabezpečiť priebežné čistenie miestnych komunikácií využívaných stavebnými mechanizmami stavby a nesmie neznečisťovať okolie staveniska (verejné priestory) odpadom zo staveniska a činnosťou prebiehajúcou na stavenisku.
- 3.12 Zmluvné strany predpokladajú nasledovný harmonogram realizácie Projektu
- 3.12.1 apríl 2024 – júl 2024 územné konanie pre realizáciu Projektu,
- 3.12.2 august - december 2024 - stavebné konanie pre realizáciu Projektu,
- 3.12.3 jeseň 2024 – asanácia existujúceho objektu,
- 3.12.4 apríl 2025 - začiatok realizácie výstavby,
- 3.12.5 jún 2028 - ukončenie realizácie výstavby.
- 3.13 Zmluvné strany sa zaväzujú postupovať vo vzájomnej súčinnosti, riadne a včas tak, aby príprava a výstavba Projektu mohla prebehnúť v časovom harmonograme podľa bodu 3.12 Zmluvy.

4. VYSPORIADANIE A UŽÍVANIE NIEKTORÝCH ČASTÍ PROJEKTU

- 4.1 Investor je povinný zrealizovať bezodplatný prevod, resp. prevod za kúpnu cenu 1 EUR do vlastníctva Obce preloženú časť miestnej komunikácie, časti chodníkov a preložku verejného osvetlenia, a to do 3 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na tieto časti Projektu. V rovnakom termíne sa Obec zaväzuje preložiť miestnej komunikácie, časti chodníkov a verejného osvetlenia prevziať. Obec má právo odmietnuť prevzatie vyššie uvedenej preložky miestnej komunikácie a preložky verejného osvetlenia do svojej správy a zároveň do majetku Obce, ak nebudú zo strany Investora dodržané vyššie uvedené podmienky realizácie uvedené v tejto Zmluve (s výnimkou ustanovení bodov 3.6 až 3.13 Zmluvy) a v príslušných územných rozhodnutiach a stavebných povoleniach a príslušných projektových dokumentáciách.
- 4.2 Investor sa zaväzuje zrealizovať bezodplatný prevod, resp. prevod za kúpnu cenu 1 EUR do vlastníctva Obce pozemkov Investora pod preložkou miestnej komunikácie,

a to spolu s preložkou miestnej komunikácie na Obec. K pozemkom vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501 (ďalej len „ŽSR“), na ktorých bude umiestnená časť preložky miestnej komunikácie, uzatvorí Investor nájomnú zmluvu. Investor je povinný zabezpečiť prevod (postúpenie) všetkých práv a povinností z tejto zmluvy na Obec súbežne s prevodom vlastníckeho práva k preložke miestnej komunikácie z Investora na Obec, pričom Obec sa zaväzuje, že nadobudne všetky práva a povinnosti z uvedenej nájomnej zmluvy, príp. uzatvorí so ŽSR iný právny vzťah za účelom užívania časti preložky miestnej komunikácie na pozemkoch ŽSR.

- 4.3 Investor sa zaväzuje zrealizovať odovzdanie všetkých inžinierskych sietí zrealizovaných v rámci Projektu do správy príslušným prevádzkovateľom (správcom) týchto inžinierskych sietí.
- 4.4 Investor sa zaväzuje zabezpečiť zriadenie bezodplatného vecného bremena v prospech obce Štrba (širokej verejnosti) na pozemky a spevnené plochy a chodníky za účelom zabezpečenia práva prechodu cez budúce námestie „Nové centrum“ bez časového obmedzenia, a to do 3 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na tieto časti Projektu. Pozemky, na ktorých bude zriadené vecné bremeno podľa tohto bodu sú uvedené v **Prílohe č. 2** tejto Zmluvy.
- 4.5 Obec sa zaväzuje, že bude vykonávať riadnu správu ňou prevzatých častí Projektu.

5. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÁ USTANOVENIA

- 5.1 V prípade, že nebude stavba v rámci tohto Projektu zrealizovaná podľa schválenej PD a vydaného stavebného povolenia alebo pokiaľ dôjde zo strany Investora k nedodržaniu podmienok realizácie Projektu uvedených v tejto Zmluve (okrem povinností uvedených v bodoch 3.6 až 3.13) , Obec nie je povinná prevziať do svojho majetku preložku miestnej komunikácie, preložku verejného osvetlenia a preložku kamerového systému (Texdata).
- 5.2 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade porušenia povinností Investora uvedených v bodoch 3.6 až 3.11 Zmluvy, pričom k náprave zo strany Investora nedôjde ani napriek písomnému upozorneniu Obce doručenému Investorovi s primeranou lehotou na nápravu vzhľadom na charakter a povahu predmetného porušenia, je Obec oprávnená uplatniť si voči Investorovi zmluvnú pokutu vo výške 500 EUR za každé porušenie povinnosti. V prípade opakovaného porušenia tej istej povinnosti Investora, Obec je oprávnená od Zmluvy odstúpiť.
- 5.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR.
- 5.4 Meniť alebo dopĺňať ustanovenia tejto Zmluvy (ako aj jej prílohy) je možné len na základe dohody Zmluvných strán, formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami Zmluvných strán.
- 5.5 Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva sú určené pre Obec a jeden pre Investora.
- 5.6 Neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť niektorého ustanovenia tejto Zmluvy nespôsobuje neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť tejto Zmluvy ako celku. V prípade neplatnosti, neúčinnosti alebo neaplikovateľnosti niektorého ustanovenia tejto Zmluvy sú Zmluvné strany povinné vyvinúť všetku súčinnosť, ktorú od nich možno spravodlivo požadovať, aby neplatné, neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie Zmluvy nahradili novým ustanovením v súlade s účelom Zmluvy.

- 5.7 Právne vzťahy strán v tejto Zmluve neupravené sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom znení.
- 5.8 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
- 5.8.1 Príloha č. 1: Preložka miestnej komunikácie;
 - 5.8.2 Príloha č. 2: Pozemky pod chodníkmi;
 - 5.8.3 Príloha č. 3: Základný návrh preložky verejnej splaškovej kanalizácie;
 - 5.8.4 Príloha č. 4: Komunikácia k areálu Helios;
 - 5.8.5 Príloha č. 5: Celková situácia terajšej komunikácie a jej preložky.
- 5.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním bez výhrad a sú si vedomé právnych následkov podpísania tejto Zmluvy.
- 5.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná sloboda nie je žiadnym spôsobom obmedzená, túto Zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a je jasným, určitým a verným vyjadrením ich vôle, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Obec

Investor

V dňa

V dňa

Obec Štrba
Michal Sýkora
starosta obce

Sterin, s.r.o.
Ivana Tkáč
konateľ