

# MEMORANDUM O POROZUMENÍ A SPOLOČNOM POSTUPE

(ďalej len „Memorandum“)

## **Mesto Košice**

Trieda SNP 48/ A, 040 11 Košice

IČO: 00691135

zastúpené Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor

(ďalej len „**Mesto Košice**“)

## **Košice Project Development, s.r.o.**

Bajkalská 30, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 05

IČO: 53458991

Zastúpená     Mgr. Ján Krnáč, konateľ

Dipl. Ing. Ludwig Matthias Schwegmann, konateľ

(ďalej len „**stavebník.**“)

(Mesto Košice a Košice Development, s.r.o. ďalej spolu aj ako „**Spolupracujúce strany**“)

## **PREAMBULA**

Mesto Košice ako vecne a miestne príslušný stavebný orgán vydal dňa 23.12.2009 pre spoločnosť Falkensteiner Hotel Kosice Besitz s.r.o., so sídlom Pilárikova 5, 811 03 Bratislava, IČO: 36 739 014, stavebné povolenie č. A/2009/00828-06/IV, ktorým povolil stavbu „CITY HOTEL Košice“ a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.01.2010 (ďalej len „**Stavebné povolenie**“).

Stavebník nadobudol predmetné nehnuteľnosti a prevzal postúpenie práv a povinností z predmetného stavebného povolenia od spoločnosti Falkensteiner Hotel Kosice Besitz s.r.o. na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 18.12.2020. Strany majú za to, že zmena investora nemá vplyv na trvanie platnosti stavebného povolenia a stavebné povolenie je naďalej platné.

Stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť pred účinnosťou zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „**Zákon o miestnom poplatku za rozvoj**“), preto stavba uvedená v Stavebnom povolení nepodliehala poplatku za rozvoj v zmysle ustanovení Zákona o miestnom poplatku za rozvoj.

Stavebník dňa 26.11.2025 požiadal o zmenu stavby uvedenej v Stavebnom povolení pred jej dokončením v súlade s príslušnými právnymi predpismi (ďalej len „**Zmena stavby**“) pričom o tejto žiadosti nebolo príslušným stavebným úradom doteraz rozhodnuté. Stavbu v dokumentácii v súčasnosti označuje ako „Polyfunkčný dom Južná trieda, Námestie osloboditeľov Košice“.

Medzi Spolupracujúcimi stranami, s ohľadom na ustanovenia Zákona o miestnom poplatku, vydané Stavebné povolenie a Zmenu stavby, nie je zrejmé či a v akom rozsahu bude v prípade právoplatnosti rozhodnutia o Zmene stavby možné vyrubiť stavebníkovi poplatok za rozvoj v zmysle Zákona o miestnom poplatku za rozvoj.

Stavebník, má záujem na korektnej spolupráci s Mestom Košice a v prípade, že v súvislosti so Stavebným povolením a súvisiacou Zmenou stavby nebude možné vyrubiť poplatok za rozvoj vo výške, v akej by to bolo možné pokiaľ by Stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť po nadobudnutí účinnosti Zákona o miestnom poplatku, tak má záujem na poskytnutí ďalej definovaných plnení verejno-prospešného záujmu.

Spolupracujúce strany majú záujem na porozumení a usporiadaní vzájomných vzťahov tak, aby Mesto Košice v dôsledku ďalej dohodnutých plnení nadobudlo od stavebníka ďalej definované plnenia verejno-prospešného záujmu v hodnote porovnateľnej s poplatkom za rozvoj vyrubovaným vo výške po účinnosti Zákona o miestnom poplatku za rozvoj.

## 1. PLNENIE

- 1.1 Po dohode Spolupracujúcich strán v súvislosti s realizáciou výstavby na základe Stavebného povolenia a Zmeny stavby sa stavebník zaväzuje, že za podmienok uvedených v tomto Memorande prispeje k zveľadeniu verejného priestoru a poskytne plnenia na verejno-prospešný záujem tak, ako je uvedené v bode 1.4 tohto Memoranda.
- 1.2 Spolupracujúce strany sa dohodli, že ustanovenia bodu 1.4 tohto bodu sa aplikujú len za podmienky, že v prípade právoplatného rozhodnutia o Zmene stavby nebude stavebníkovi vyrubený poplatok za rozvoj vo výške zohľadňujúcej celkovú podlahovú plochu v nadzemných častiach stavby podľa právoplatného rozhodnutia o Zmene stavby, t.j. vo výške, v akej by mohol byť určený a vyrubený, ak by Stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť po nadobudnutí účinnosti Zákona o miestnom poplatku za rozvoj a VZN Mesta Košice č. 211 o miestnom poplatku za rozvoj v znení účinnom ku dňu podpisu tohto memoranda a rozhodnutie o Zmene stavby by nadobudlo účinnosť ku dňu podpisu tohto memoranda, a teda vo výške 35 eur/m<sup>2</sup>, (ďalej len „**Poplatok za rozvoj v plnej výške**“) alebo nebude vyrubený žiaden poplatok za rozvoj.
- 1.3 Spolupracujúce strany sa dohodli, že v prípade, ak na základe právoplatného rozhodnutia o Zmene stavby bude stavebníkovi ako poplatníkovi vyrubený poplatok za rozvoj v plnej výške, tak stavebník nie je povinný poskytnúť Mestu Košice plnenia uvedené v bode 1.4 tohto Memoranda.

1.4 V prípade, že v dôsledku právoplatného rozhodnutia o Zmene stavby bude stavebníkovi ako poplatníkovi vyrubený poplatok za rozvoj vo výške nižšej ako Poplatok za rozvoj v plnej výške alebo nebude vyrubený žiaden poplatok za rozvoj, stavebník sa zaväzuje poskytnúť Mestu Košice finančné plnenie alebo vybudovať stavebné objekty a vykonať úpravy podľa ustanovení tohto Memoranda. Konkrétne sa stavebník zaväzuje poskytnúť nasledovné plnenia :

a) nad rámec stavebných objektov súvisiacich so stavbou podľa Stavebného povolenia a právoplatného rozhodnutia o Zmene stavby vybudovať na vlastné náklady ďalšie stavebné objekty a vykonať úpravy v lokalite vymedzenej ulicami Jantárová, Požiarnická, Ludmanská a Paláriková, a to také, ktoré sa týkajú existujúcej dopravnej infraštruktúry obslužných komunikácií, chodníkov a parkovacích plôch alebo sa týkajú verejného priestoru ako vonkajšieho priestoru, ktorý je voľne prístupný verejnosti bez obmedzení a slúži na všeobecné užívanie, pohyb, oddych, spoločenské stretnutia a kultúrne vyžitie obyvateľov Mesta Košice (ďalej aj „**stavebné objekty a úpravy**“).

Zoznam stavebných objektov a úprav bude vytvorený na základe podnetov zástupcov Mesta Košice a Mestskej časti Košice -Juh, prerokovaný komisiou zriadenou Mestom Košice pozostávajúcou zo zástupcov Mesta Košice a zástupcov Mestskej časti Košice – Juh, a napokon dohodnutý medzi spolupracujúcimi stranami, najviac však do hodnoty výšky rozdielu medzi hodnotou Poplatku za rozvoj v plnej výške a hodnotou vyrubeného poplatku za rozvoj (v prípade nevyrubenia poplatku za rozvoj sa za hodnotu vyrubeného poplatku považuje suma 0 eur).

Predmetom dohody spolupracujúcich strán bude zoznam stavebných objektov a úprav, ktoré sa stavebník zaviaže v zmysle tohto ustanovenia vybudovať a vykonať, predpokladaná hodnota nákladov na výstavbu stavebných objektov a vykonanie úprav a lehota, v ktorej stavebník výstavbu a úpravy dokončí (ďalej aj „**dohoda o zozname stavebných objektov a úprav**“). Pre vylúčenie pochybností spolupracujúce strany vyhlasujú, že za náklad na výstavbu stavebných objektov a vykonanie úprav považujú aj náklad na vyhotovenie súvisiacej projektovej dokumentácie.

Dohodu o zozname stavebných objektov a úprav uzavrú spolupracujúce strany do deväť mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia o vyrubení poplatku za rozvoj vo výške nižšej ako je poplatok za rozvoj v plnej výške, alebo od doručenia oznámenia, že poplatok za rozvoj nebude vyrubený. O dohode Mesto Košice informuje Mestskú časť Košice – Juh. Ak neuzavrú spolupracujúce strany dohodu o zozname stavebných objektov a úprav v stanovenej lehote, alebo Mesto Košice ešte pred uplynutím tejto lehoty oznámi stavebníkovi, že nemá záujem na poskytnutí plnenia v zmysle bodu 1.4 písm. a) tohto memoranda, platí, že dohoda nebola uzavretá.

b) poskytnúť v lehote do 30 dní od stanovenia reálnej hodnoty nákladov podľa bodu 2.1 tohto Memoranda Mestu Košice finančné plnenie vo výške kladného rozdielu medzi Poplatkom za rozvoj v plnej výške a reálnou hodnotou nákladov určenou podľa bodu 2.1 tohto Memoranda, znížené o reálne zaplatený poplatok za rozvoj,

c) poskytnúť v lehote do desať mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia o vyrubení poplatku za rozvoj alebo oznámenia, že poplatok za rozvoj nebude vyrubený, Mestu Košice finančné plnenie vo výške poplatku za rozvoj v plnej výške,

znížené o reálne zaplatený poplatok za rozvoj, ak nedôjde k uzavretiu dohody o zozname stavebných objektov a úprav,

d) poskytnúť Mestu Košice finančné plnenie vo výške poplatku za rozvoj v plnej výške znížené o reálne zaplatený poplatok za rozvoj, ak nedôjde k výstavbe objektov a uskutočneniu úprav dohodnutých v súlade s dohodou o zozname stavebných objektov a úprav, a to na základe žiadosti Mesta Košice v lehote do 30 dní od doručenia žiadosti.

- 1.5 Spolupracujúce strany, pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, uvádzajú, že súčet hodnoty plnení poskytnutých stavebníkom Mestu Košice v zmysle tohto memoranda a v zmysle rozhodnutia o vyrubení poplatku za rozvoj bude najviac vo výške hodnoty Poplatku za rozvoj v plnej výške.

## **2. POSTUPNOSŤ KROKOV PRI VYSPORIADANÍ**

- 2.1 Za účelom vysporiadania vzájomných rozporov sa Spolupracujúce strany zaväzujú postupne vykonať nasledovné kroky:

- a) v súvislosti s rozhodnutím o Zmene stavby Mesto Košice vyrubí stavebníkovi ako poplatníkovi poplatok za rozvoj alebo oznámi, že mu nebude vyrubený žiadny poplatok za rozvoj;
- b) v prípade, ak bude stavebníkovi vyrubený Poplatok za rozvoj v plnej výške, stavebník po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia v zákonnej lehote uhradí Poplatok za rozvoj v plnej výške a nasledujúce kroky sa nebudú realizovať;
- c) v prípade, ak bude vyrubený poplatok za rozvoj vo výške nižšej ako Poplatok za rozvoj v plnej výške alebo vôbec nebude vyrubený, stavebník uhradí po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia v zákonnej lehote poplatok za rozvoj (ak bol vyrubený) a zároveň spolupracujúce strany uzavrú dohodu o zozname stavebných objektov a úprav v zmysle bodu 1.4 písm. a) tohto Memoranda
- d) Do 60 dní po zrealizovaní a odovzdaní stavebných objektov a úprav v zmysle dohody o zozname stavebných objektov a úprav stavebník predloží Mestu Košice znalecký posudok na určenie reálnej hodnoty nákladov na realizáciu stavebných objektov a úprav.
- e) Mesto Košice do 30 dní predložený znalecký posudok odsúhlasí, alebo oznámi stavebníkovi, že si dá vypracovať vlastný znalecký posudok. Ak sa Mesto Košice v stanovenej lehote nevyjadrí, platí, že súhlasí s reálnou hodnotou nákladov na realizáciu stavebných objektov a úprav určenou znaleckým posudkom predloženým stavebníkom.
- f) Ak Mesto Košice oznámi, že si dá vypracovať vlastný znalecký posudok, predloží tento znalecký posudok stavebníkovi do 90 dní od doručenia oznámenia Mesta o tom, že si Mesto dá vypracovať vlastný znalecký posudok. V prípade nesúladu znaleckého posudku predloženého stavebníkom a Mestom Košice platí, že reálna hodnota nákladov na realizáciu stavebných objektov a úprav sa určí ako priemer obidvoch znaleckých posudkov.

- 2.2 Spolupracujúce strany sa dohodli, že realizáciou krokov uvedených v bode 2.1 tohto Memoranda, sa považujú vzájomné vzťahy medzi nimi v dôsledku nevyrubenia poplatku za rozvoj v súvislosti so Stavebným povolením za vysporiadané a urovnané.
- 2.3 Spolupracujúce strany deklarujú svoj záujem aktívne konať v rozsahu, v akom budú dotknuté v procesoch súvisiacich s naplnením jednotlivých krokov podľa bodu 2.1 tohto Memoranda, a poskytovať si vzájomnú objektívne nevyhnutnú súčinnosť v záujme urýchlenia realizácie účelu tohto Memoranda.
- 2.4 Toto Memorandum nemá žiadny dopad na posudzovanie projektov stavebníka pričom všetky projekty budú posudzované výlučne podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných na úseku územného plánovania a stavebného konania ako aj v akýchkoľvek iných konaniach, v ktorých Mesto Košice vystupuje ako orgán verejnej moci.
- 2.5 Podpisom tohto Memoranda sa stavebník nevzdáva žiadnych nárokov, najmä (nie však výlučne) riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov, správnych žalôb, protestov, podnetov a pod. v súvislosti so Stavebným povolením, Zmenou stavby a súvisiacimi rozhodnutiami o vyrubení poplatku za rozvoj.
- 2.6 Pre vylúčenie pochybností spolupracujúce strany uvádzajú, že toto Memorandum ani dohoda o zozname stavebných objektov nie sú zmluvou o spolupráci podľa § 10 ods. 1 písm. b) zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

### **3. TRVANIE MEMORANDA**

- 3.1 Toto Memorandum sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia jeho účinnosti až do ukončenia realizácie všetkých aktivít, krokov a úkonov, ktoré vyplývajú z toho Memoranda.
- 3.2 Toto Memorandum je záväzné aj pre právnych nástupcov Spolupracujúcich strán.

### **4. KOMUNIKÁCIA STRÁN**

- 4.1 Pokiaľ nie je v tomto Memorande uvedené inak, komunikácia medzi Spolupracujúcimi stranami prebieha všetkými dostupnými komunikačnými prostriedkami, najmä, nie však výlučne, listovou zásielkou, elektronickou správou, telefonicky a osobne.
- 4.2 Listovú zásielku je možné doručovať prostredníctvom poštového podniku alebo kuriéra na adresu strany uvedenú v záhlaví Memoranda. Za doručenie sa považuje každá listová zásielka, ktorá:
- a) bola adresátom prevzatá dňom jej prevzatia,
  - b) prevzatie bolo adresátom odmietnuté, dňom, kedy bolo prevzatie odmietnuté,
  - c) bola uložená na pobočke poštového podniku uplynutím tretieho dňa od uloženia, aj keď sa adresát s jej obsahom neoboznámil.



- 5.3 Meniť alebo dopĺňať ustanovenia tohto Memoranda (ako aj jeho prílohy) je možné len na základe dohody Spolupracujúcich strán, formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami Spolupracujúcich strán.
- 5.4 Toto Memorandum je vyhotovené v 4 (slovom: štyroch) rovnopisoch s platnosťou originálu; 2 (slovom: dva) rovnopisy pre každú Spolupracujúcu stranu.
- 5.5 Neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť niektorého ustanovenia tohto Memoranda nespôsobuje neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť tohto Memoranda ako celku. V prípade neplatnosti, neúčinnosti alebo neaplikovateľnosti niektorého ustanovenia tohto memoranda sú Spolupracujúce strany povinné vyvinúť všetku súčinnosť, ktorú od nich možno spravodlivo požadovať, aby neplatné, neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie Memoranda nahradili novým ustanovením v súlade s účelom Memoranda. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tomto Memorande zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy memoranda na pôvodný právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 5.6 Právne vzťahy Spolupracujúcich strán v tomto Memorande neupravené sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom znení, a to najmä zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.
- 5.7 Spolupracujúce Strany vyhlasujú, že si toto Memorandum prečítali, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním bez výhrad a sú si vedomé právnych následkov podpísania tohto Memoranda.
- 5.8 Spolupracujúce Strany vyhlasujú, že ich zmluvná sloboda nie je žiadnym spôsobom obmedzená, toto Memorandum uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a je jasným, určitým a verným vyjadrením ich vôle, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi

V Košiciach dňa ..... 2026

V Košiciach dňa ..... 2026

Mesto Košice

Košice Project Development, s.r.o.

---

Ing. Jaroslav Poláček, DPA,  
primátor

---

Mgr. Ján Krnáč, konateľ

---

Dipl. Ing. Ludwig Matthias Schwegmann, konateľ