

ZMLUVA O SPOLUPRÁCI

uzatvorená podľa § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka

ZMLUVNÉ STRANY

Mesto Košice

Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

IČO: 00691135

DIČ: 2021186904

(ďalej aj „Mesto“)

A

CTR Letná s.r.o.

Štúrova 27 , Košice 04001

IČO: 53470974

(ďalej aj „budúci investor“ alebo „investor“)

(ďalej spoločne aj „zmluvné strany“)

Preambula

Mesto Košice a budúci investor sa dohodli na spolupráci vo veci realizácie developerského projektu Rezidencia Letná (v zmysle UPN HSA Košice zmeny a doplnky č. 16/2019 lokalita tlačiarne , vypracovaným Ing. arch. J. Sekanom) v lokalite Východoslovenských tlačiarň na Festivalovom námestí v Košiciach.

Berúc na vedomie, že úspešná realizácia developerského projektu Rezidence Letná (ďalej aj „developerský projekt“) si vyžaduje zmenu a doplnenie Územného plánu hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice - areál Východoslovenských tlačiarň, MČ Košice-Sever (ďalej len „**zmena územného plánu**“) a s tým súvisiacu vzájomnú spoluprácu mesta Košice a budúceho investora, uzatvárajú zmluvné strany túto zmluvu. Pritom berú na zreteľ skutočnosť, že zmenou územného plánu dôjde k zhodnoteniu dotknutých pozemkov a skutočnosť, že realizáciou developerského projektu dôjde k nevyhnutnosti realizácie úprav dopravnej infraštruktúry. Budúca spolupráca realizovaná v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy o spolupráci bude preto spočívať v realizácii úprav dopravnej infraštruktúry súvisiacej s realizáciou developerského projektu.

Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že realizácia developerského projektu bude mať bezprostredný dopad najmä na obyvateľov mestskej časti Košice – Sever, ktorá má záujem na rozvoji predmetného územia, berúc do úvahy najmä zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj v znení neskorších predpisov a VZN mesta Košice č. 211 o miestnom poplatku za rozvoj, a má záujem po schválení konkrétnych podmienok spolupráce miestnym zastupiteľstvom participovať na zveľadení predmetného územia, majú na zreteli najmä špecifické potreby svojich obyvateľov, ako aj potrebu zabezpečiť bezpečnosť chodcov a iných účastníkov dopravy v predmetnom území.

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán realizovať po splnení podmienok uvedených v čl. II v súlade s ustanoveniami čl. III tejto zmluvy úpravy dopravnej infraštruktúry v zmysle prílohy č.1 tejto zmluvy. Takto vymedzené úpravy dopravnej infraštruktúry bude realizovať každá zo zmluvných strán na vlastné náklady.

Čl. II

Podmienky

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že k úprave dopravnej infraštruktúry vymedzenej v článku I tejto zmluvy pristúpia po splnení všetkých nasledovných podmienok:

- 2.1.1 Schválenie ÚPN HSA Košice zmeny a doplnky č.16/2019 lokalita Tlačiarne (spracovaný Ing. arch. Ján Sekan , obstarávateľ Ing. arch. Vladimír Debnár) Mestským zastupiteľstvom v Košiciach s funkčnou reguláciou dotknutého územia 30% plochy občianska vybavenosť 70 % plochy bývanie
- 2.1.2 Právoplatné rozhodnutie EIA umožňujúce realizáciu developerského projektu
- 2.1.3 Existencia právoplatného územného rozhodnutia na realizáciu developerského projektu a úprav dopravnej infraštruktúry, ktoré sa v zmysle prílohy č.1 zaviazal realizovať na vlastné náklady budúci investor.
- 2.1.4 Existencia právoplatných stavebných povolení umožňujúcich realizáciu developerského projektu a úpravy dopravnej infraštruktúry, ktoré sa v zmysle prílohy č.1 zaviazal realizovať na vlastné náklady budúci investor.

(ďalej spolu len „**Podmienky**“).

- 2.2 Mesto Košice sa zaväzuje bezodkladne informovať budúceho investora o splnení Podmienky uvedenej v bode 2.1.1. tohto článku zmluvy. Budúci investor po splnení Podmienky uvedenej v bode 2.1.1 uskutoční bez zbytočného odkladu všetky zákonné kroky potrebné k naplneniu ostatných Podmienok.
- 2.3 Zmluvné strany berú na vedomie, že mesto sa touto zmluvou nezaväzuje k žiadnemu budúcemu majetkovoprávnemu usporiadaniu vo vzťahu k pozemkom vo vlastníctve mesta. Investor v plnej miere akceptuje, že prípadný súhlas mesta v príslušnom územnom konaní týkajúcom sa realizácie developerského projektu a súvisiacej úpravy dopravnej

- infraštruktúry nemožno vykladať ako prísľub na uzatvorenie nájomnej zmluvy, zmluvy o zriadení vecného bremena, alebo akejkoľvek inej zmluvy, ktorej uzatvorenie bude potrebné pre účely prípadného stavebného konania týkajúceho sa realizácie developerského projektu a úpravy dopravnej infraštruktúry.
- 2.4 Ak nejaký budúci záväzok mesta alebo uzatvorenie zmluvy (najmä na úseku nakladania s majetkom) si na základe právnych predpisov alebo Štatútu mesta Košice vyžaduje predchádzajúce schválenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach (ďalej len „**MZ**“), prípadný nesúhlas MZ nemožno vykladať ako porušenie záväzku, v dôsledku ktorého by mala vzniknúť zodpovednosť mesta za nesplnenie záväzku.
- 2.5 Mesto sa zaväzuje za účelom umožnenia realizácie developerského projektu zahájiť proces zmeny územného plánu a vykonať všetky potrebné postupy na jeho predloženie na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Košiciach.
- 2.6 V prípade schválenia zmeny územného plánu sa investor zaväzuje, že v rámci developerského projektu na vlastné náklady zabezpečí realizáciu úprav dopravnej infraštruktúry – tzv. dopravné priority, ktoré sú uvedené v bode I prílohy č. 1 tejto zmluvy. Ak z povahy konkrétnej úpravy dopravnej infraštruktúry je zrejmé, že má slúžiť verejnosti resp. že má byť súčasťou technickej a dopravnej infraštruktúry vo vlastníctve mesta, investor ju odplatne (za 1.-Euro) odovzdá mestu. Mesto môže prevziať len tie úpravy, ktoré sú bez väd a nedorobkov a v súlade s požiadavkami stanovenými touto zmluvou..
- 2.7 Investor sa zaväzuje, že developerský projekt bude realizovať s prihliadnutím na verejný záujem, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, plne rešpektujúc platný územný plán. Úpravy dopravnej infraštruktúry v zmysle prílohy č. 1 tejto zmluvy sa investor zaväzuje realizovať v súlade s príslušnými predpismi (vrátane STN), v kapacite adekvátnej vzhľadom na finálnu podobu developerského projektu.
- 2.8 Investor sa zaväzuje, že developerský projekt bude realizovať v koordinácii so zámermi Mesta Košice, ktoré sú uvedené v tejto zmluve a jej prílohách.
- 2.9 Strany sa zaväzujú vzájomne konzultovať riešenia, za ktorých realizáciu v zmysle príloh tejto zmluvy zodpovedajú, tak, aby na seba tieto riešenia esteticky a funkčne nadväzovali.

Čl. III Osobitné záväzky investora

- 3.1. Investor sa zaväzuje zrealizovať úpravy dopravnej infraštruktúry v zmysle Čl. I prílohy č. 1 tejto zmluvy do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia hlavnej stavby zrealizovanej v rámci investičného projektu (ďalej len „**hlavná stavba**“), najneskôr však do 5 rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia na realizáciu hlavnej stavby.
- 3.2. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 3.1, 3.4., 3.3. a 3.5 sa investor zaväzuje zaplatiť mestu zmluvnú pokutu vo výške 2 500 000 €. Mesto má právo na náhradu škody i nad rámec zmluvnej pokuty. Mesto je oprávnené výšku zmluvnej pokuty znížiť v závislosti od závažnosti a miery porušenia uvedeného ustanovenia zmluvy; závažnosť a mieru posudzuje mesto.
- 3.3. Investor je povinný najneskôr do 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia na realizáciu hlavnej stavby na dobu do odovzdania úprav dopravnej infraštruktúry v zmysle Čl. I prílohy č. 1 tejto zmluvy mestu Košice zložiť do notárskej úschovy alebo vinkulovať na svojom účte sumu 2 500 000 €, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie záväzkov investora podľa tejto zmluvy. Notársku úschovu alebo vinkuláciu predmetnej sumy na účte podľa tohto odseku možno nahradiť bankovou zárukou.

- 3.4. Zároveň sa investor zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva pozemkov, na ktorých sa má realizovať investičný projekt, prevodu vlastníctva nehnuteľností zrealizovaných v rámci investičného projektu alebo v prípade postúpenia práv a povinností zo stavebného povolenia na tretiu osobu (na nového vlastníka resp. na nového investora) zmluvne zabezpečí, aby tretia osoba pristúpila k záväzkom investora podľa tohto článku zmluvy, vrátane poskytnutia primeranej garancie za účelom splnenia záväzku podľa odseku 1.
- 3.5. Na základe spoločnej dohody môžu zmluvné strany dojednať aj odlišné spôsoby zabezpečenia pohľadávok mesta podľa tejto zmluvy; v takom prípade sa v primeranom rozsahu obmedzí alebo zruší zabezpečenie pohľadávky mesta podľa vyššie uvedených odsekov, resp. podľa čl. V.

Čl. IV

Vyhlásenie mesta

- 4.1. Mesto vyhlasuje, že s prihliadnutím na získaný poplatok za rozvoj, ktorý získa v súvislosti s realizáciou stavieb na území dotknutom zmenou územného plánu, vyvinie potrebné úsilie za účelom ďalšieho rozvoja územia berúc na zreteľ širšie vzťahy, a to najmä v rozsahu uvedenom v prílohe č. 1 k tejto zmluve (v bode č. II). Zmluvné strany berú na vedomie, že mesto môže realizovať investičné projekty len v rozsahu, ktorý je vymedzený programovým rozpočtom na príslušný kalendárny rok schválený Mestským zastupiteľstvom v Košiciach.

Čl. V

Trvanie zmluvy

- 6.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu do 31.12.2030.
- 6.2 Zmluva stráca platnosť v prípade ak do 31.12.2022 nebude splnená Podmienka uvedená v bode 2.1.1 článku II tejto zmluvy, alebo ak Mestské zastupiteľstvo v Košiciach vysloví nesúhlas s touto zmluvou, resp. do 31. 12. 2022 nevysloví súhlas s touto zmluvou
- 6.3 Túto zmluvu nie je možné vypovedať počas jej platnosti. V prípade porušenia tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou má druhá zmluvná strana dotknutá týmto porušením právo od tejto zmluvy odstúpiť, ak nedôjde k odstráneniu tohto porušenia ani do 15 dní odo dňa písomnej výzvy.

Čl. VI

Doručovanie

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že všetka korešpondencia medzi zmluvnými stranami v súvislosti s touto zmluvou sa bude doručovať na adresy ich sídiel uvedené v hlavičke tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak si adresát neprevezme zásielku zaslanú adresátovi na adresu v zmysle tohto bodu, bude sa zásielka považovať za doručení uplynutím piateho dňa odo dňa jej odoslania za predpokladu, že bola zaslaná poštou doporučené na adresu v zmysle tohto bodu a to bez ohľadu na to, či si adresát zásielku prevzal a/alebo bez ohľadu na to, či sa adresát o zásielke dozvedel.

7.2

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom schválenia zmluvy Mestským zastupiteľstvom v Košiciach a dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Košice, podľa toho, čo nastane neskôr.
- 8.2 Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne na základe dohody zmluvných strán.
- 8.3 Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, 2 rovnopisy pre mesto Košice a po 1 rovnopise obdržia ostatné zmluvné strany.
- 8.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že k právnym úkonom sú spôsobilé, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho túto zmluvu podpisujú.
- 8.5 Ak by sa trvanie na dodržaní lehoty podľa čl. III ods. 1 s prihliadnutím na rozsah zrealizovanej časti developerského projektu javilo ako neprimerane prísne, zmluvné strany sa môžu dohodnúť na predĺžení lehoty.
- 8.6 Touto zmluvou nie je dotknutá pôsobnosť mesta Košice, ako správneho orgánu, ktorý ako orgán verejnej moci koná a právach, povinnostiach a právom chránených záujmoch tretích osôb (účastníkov konania).
- 8.7 Nerozdielnou súčasťou zmluvy je príloha č. 1 – Dopravné priority (úpravy dopravnej infraštruktúry) a príloha č. 2 – Schématické vyobrazenie.

Prílohy: príloha č. 1. Dopravné priority

príloha č. 2. Schématické vyobrazenie

V Košiciach dňa

V Košiciach dňa

CTR Letná s.r.o.

Mesto Košice