

ZMLUVA O SPOLUPRÁCI

na realizáciu projektu

„Športovo rekreačné centrum Spišská Belá“

Investor projektu:

Obchodné meno: **B&R Belá s.r.o**

sídlo: ul. **Osloboditeľov 1, 05901 Spišská Belá**

IČO: **50 888 382**

Štatutárny orgán: Ing. Pavol Bachleda a **Daniel Rušin, konatelia**

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov: Oddiel Sro, vložka číslo 34592/P
(ďalej len „investor“)

a

Partner projektu:

Mesto Spišská Belá

Sídlo: Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá

IČO : 326 518

Štatutárny zástupca: Ing. Mgr. Peter Zibura, primátor mesta
(ďalej len „mesto“)

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 Športovej ulici, v katastrálnom území Spišská Belá – na časti pozemkov :

a) pozemky vo vlastníctve mesta Spišská Belá - parc. č. KN C 1828/233, KN E 7451/1 , 7449/1, 7448/2, 7447/1, 7444/1, 7443/1, 7442/1, 7441/1 a

b) pozemok parc. č. KN E 7450/1 – nevysporiadaný (súkromní vlastníci) a

c) pozemok parc. č. KN E 7445 – vo vlastníctve štátu (SPF)

pripraviť a zrealizovať projekt pod názvom „**Športovo rekreačné centrum Spišská Belá**“ v rozsahu, ktorý je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy (v architektonickej štúdii).

2./ Hlavným cieľom tohto projektu je poskytovanie kvalitných služieb obyvateľom Spišskej Belej a okolitých obcí v oblasti trávenia voľného času (šport a rekreácia) vybudovaním celoročného multifunkčného športového a rekreačno-relaxačného centra s okolitým vonkajším areálom a zázemím.

3./ Mesto Spišská Belá (ďalej len „mesto“) má záujem podporiť realizáciu projektu „**Športovo rekreačné centrum Spišská Belá**“ (ďalej len projekt), ktorý predložil vyššie uvedený investor na rokovaní komisie výstavby Mestského zastupiteľstva v Spišskej Belej dňa 3.4.2025, keďže uvedený investičný zámer je v súlade s územným plánom mesta a so zámermi rozvoja mesta Spišská Belá, za predpokladu splnenia nižšie uvedených podmienok.

4./ Celý vyššie uvedený projekt sa plánuje realizovať v 3 základných etapách (vzhľadom na jeho veľký vecný rozsah a finančnú náročnosť):

1. etapa - Hlavný objekt - PLAVÁREŇ

1-podlažná budova s polozapusteným suterénom

1.1 plaváreň (s 25 metrovým plaveckým bazénom)

1.2 wellness centrum (saunový svet)

- 1.3 fitness centrum (so squashom)
- 1.4 reštaurácia (s bowlingom) – ako doplnková služba k prevádzke plavárne – cca 50-60 osôb interiér + 30 osôb exteriér (na letnej terase)
- 1.5 spevnené plochy a parkovacie plochy (pred objektom) – počet parkovacích miest bude určený podľa príslušnej STN

2. etapa – Exteriérový športovo - rekreačný areál

- 2.1 vonkajšie bazény (bazén pre deti a rekreačný bazén)
- 2.2 vonkajšie detské ihrisko
- 2.3 volejbalové ihrisko (beach volejbal)
- 2.4 workout zóna, prípadné iné športoviská

3. etapa- Multifunkčná (viacúčelová) hala + detské zábavné centrum + ubytovacie zázemie

- 3.1 multifunkčná viacúčelová hala (telocvičňa) – o rozmeroch cca 36 x 18 m s tenisovým kurtom (využitie aj ako tenisová hala), aj ako spoločenský priestor
- 3.2 detské zábavné centrum – cca 26 x 18 m
- 3.3 ubytovacie zázemie (v prípade budúceho záujmu – napr. pre potreby športových klubov, škôl – na sústredenia, školské výcviky – predpoklad cca do 30 osôb – ubytovanie bežného štandardu)

Vyššie uvedené etapy a v nich jednotlivé stavebné objekty budú aktualizované v rámci jednotlivých stupňov projektovej dokumentácie, ktorá bude podliehať súhlasu mesta ako partnera projektu (zastúpené primátorom mesta).

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. **Investor sa zaväzuje** v rámci vyššie uvedeného projektu:
 - a) na svoje náklady spracovať projektovú dokumentáciu pre konanie o stavebnom zámere a projekt stavby, ktorá musí byť v súlade s právnymi predpismi, technickými normami, záväznou časťou územného plánu a autorizovaná oprávnenou osobou a predložiť ju mestu na odsúhlasenie
 - b) zabezpečiť vydanie právoplatného rozhodnutia o stavebnom zámere pre realizáciu tohto projektu, zabezpečiť potrebnú inžiniersku činnosť a právoplatné kolaudačné osvedčenie na projekt ako celok alebo jeho jednotlivé časti,
 - c) predložiť projektovú dokumentáciu – **stavebný zámer a projekt stavby** na schválenie mestu (zastúpené primátorom mesta) z dôvodu posúdenia, či táto projektová dokumentácia je v súlade s touto zmluvou a požiadavkami mesta a príslušnými právnymi predpismi vo vzťahu k územnému plánovaniu a konaniu o stavebnom zámere (napr. špecifikácia niektorých technických parametrov inžinierskych sietí a pod.)
 - d) spolupracovať so školami a školskými zariadeniami pôsobiacimi v meste– najmä umožniť im využívanie plavárne, telocvične, posilňovne, detského zábavného centra a ostatných zariadení za cenu zníženú min. o 20 % z cenníkovej ceny v rozsahu **min.** 20 hodín týždenne pri rešpektovaní prevádzkových podmienok daného zariadenia (centra),
 - e) spolupracovať s organizáciami poskytujúcimi sociálne služby v Spišskej Belej (vrátane služieb pre znevýhodnené osoby) – po dohode s mestom umožniť im využívanie plavárne, wellness centra, telocvične a posilňovne za zvýhodnené ceny – za cenu zníženú min. o 20 % z cenníkovej ceny v rozsahu **min.** 6 hodín týždenne pri rešpektovaní prevádzkových podmienok daného zariadenia (centra),
 - f) spolupracovať so športovými organizáciami (klubmi) v Spišskej Belej – po dohode s mestom umožniť im využívanie plavárne, wellness centra, telocvične a posilňovne za zvýhodnené ceny

- cena znížená min. o 20 % z cenníkovej ceny v rozsahu **min.** 4 hodiny týždenne pri rešpektovaní prevádzkových podmienok daného zariadenia (centra),
- g) spolupracovať s mestom (mestským úradom) – umožniť organizovanie rôznych športových, či iných spoločenských podujatí a poskytnúť mestu priestory tohto centra za zvýhodnených podmienok (**maximálne** za cenu prevádzkových nákladov).
- h) počas celej doby trvania stavieb projektu na vlastné náklady a zodpovednosť prevádzkovať bezplatné verejné parkovisko slúžiace centru, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

3./ Mesto sa zaväzuje v rámci projektu „Športovo rekreačné centrum Spišská Belá“ :

- a) poskytnúť potrebnú súčinnosť pre investora pre konanie o stavebnom zámere pre realizáciu tohto projektu,
- b) zmluvne upraviť právo investora na realizáciu uvedeného projektu na pozemkoch vo vlastníctve mesta

c) zrealizovať budúci predaj pozemkov vo vlastníctve mesta v rozsahu pod stavbami (budovami a objektami), t.j. o výmere zastavanej vybudovanými objektami v prospech investora za kúpnu cenu 44,06 EUR/m² - určenú znaleckým posudkom č. 46/2025 vypracovaným súdnym znalcom Ing. Jánom Trebuňom zo dňa 24.04.2025, resp. upravenú v zmysle bodu 4 tohto článku zmluvy, s právom navýšenia tejto ceny o ročnú mieru inflácie určenej ŠÚ SR za príslušný kalendárny rok, keďže samotný predaj tohto pozemku sa uskutoční až po ukončení výstavby pred právoplatným ukončením kolaudácie uvedených objektov (stavieb), pričom uvedený predaj sa zrealizuje, ak bude projekt zrealizovaný v zmysle schváleného **projektu stavby a vydaných rozhodnutí stavebného úradu** a pri dodržaní vzájomne dohodnutých podmienok uvedených v tejto zmluve;

d) zabezpečiť právny vzťah k pozemkom vo vlastníctve mesta, na ktorých sa bude nachádzať parkovisko a verejné spevnené plochy (napojené na Športovú ulicu) v zmysle priloženej štúdie (viď príloha), a to formou **bezodplatného** zriadenia vecného bremena v prospech investora za účelom umiestnenia parkoviska a spevnených plôch na dobu určitú – po dobu trvania uvedenej stavby parkoviska a spevnených plôch, **nakolko uvedené parkovisko bude verejne dostupné a bezplatné (ak sa zmluvné strany nedohodnú inak).**

e) zabezpečiť právny vzťah k pozemkom vo vlastníctve mesta, ktoré budú tvoriť súvislý stavbami nezastavaný vonkajší areál centra, a to formou uzatvorenia nájomnej zmluvy s investorom ako nájomcom **za ročné nájomné 3 EUR/m² s právom navýšenia tejto sumy o ročnú mieru inflácie určenej ŠÚ SR za príslušný kalendárny rok a na dobu určitú 20 rokov s právom predĺženia doby nájmu, ak nájomca bude dodržiavať podmienky nájmu** (resp. na kratšiu dobu - do času odkúpenia tohto pozemku alebo jeho časti nájomcom za podmienok uvedených písm. c) tohto odseku). **Pred podaním žiadosti na začatie konania o stavebnom zámere sa uzavrie zmluva o budúcej nájomnej zmluve do času kolaudácie, resp. zrealizovania (vybudovania) vonkajšieho areálu centra s bazénmi a športoviskami (2. etapa projektu), kedy sa uzavrie riadna nájomná zmluva.**

4./ Zmluvné strany sa dohodli, že investor po podpise tejto zmluvy dá vypracovať odborný geologický posudok na posúdenie únosnosti podlažia predmetných pozemkov určených na výstavbu objektov v rámci tohto projektu (z dôvodu navrhnutia spôsobu zakladania) týchto stavieb). Tento geologický posudok bude odovzdaný mestu, ktoré následne požiada súdneho znalca Ing. Jána Trebuňu o prehodnotenie kúpnej ceny určenej znaleckým posudkom č. 46/2025 zo dňa 24.04.2025 vzhľadom na výsledok geologického posudku. V prípade, že bude súdnym znalcom z tohto dôvodu určená iná cena pozemkov ako určená v uvedenom znaleckom posudku zo dňa 24.04.2025, zmluvné strany uzavrú dodatok k tejto zmluve, ktorým upravia výšku kúpnej ceny uvedenej v článku II. bod 3 písm. c) tejto zmluvy.

5./ Zmluvné strany sa dohodli, že budúce nájomné, resp. časť nájomného za prenájom pozemkov v zmysle predchádzajúceho bodu 3 písm. e) tejto zmluvy sa po dohode oboch strán

môže premeniť do ceny za ďalšie služby, ktoré by investor ponúkol mestu (jeho organizáciám, resp. jeho obyvateľom ako určitý benefit), čiže by sa časť alebo celá suma nájomného mohla započítať do hodnoty nových bonusov (zliav) za poskytované služby v tomto centre pre mestom určené kategórie užívateľov.

6./ Zmluvné strany sa dohodli, že investor na svoje náklady zrealizuje do terénne úpravy aj na pozemku mesta medzi plánovaným areálom (centrom) a súčasným futbalovým štadiónom (ide o časť pozemku parc. č. KN C 1828/222), nakoľko tento pozemok bude tvoriť verejné priestranstvo; prípadne na časti tohto pozemku po dohode s mestom rozšíriť v prospech mesta navrhované parkovisko investora, aby sa zabezpečila dostatočná kapacita parkovacích miest pre celú lokalitu.

7./ V zmysle článku II. bod 3 tejto zmluvy sa navýšenie uvedených súm o ročnú mieru inflácie prvýkrát uplatní za rok 2026 (t.j. počnúc rokom 2027).

Článok III.

Ďalšie podmienky realizácie projektu

1./ Mesto sa zaväzuje, že v lehote 30 dní od odsúhlasenia projektovej dokumentácie - stavebného zámeru mestom uzavrie s investorom na základe vyzvania zo strany investora zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorou sa stanovujú podmienky budúceho prevodu vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve mesta uvedené v článku 1 za podmienok uvedených v článku II. tejto zmluvy, a z ktorej bude vyplývať právo investora uskutočniť stavbu na pozemkoch vo vlastníctve mesta **za podmienok odsúhlasenej projektovej dokumentácie.**

2./ Mesto sa zaväzuje, že v lehote 30 dní od odsúhlasenia projektovej dokumentácie - stavebného zámeru mestom uzavrie (na základe vyzvania zo strany investora) s investorom zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene v zmysle Čl. II bod 3 písm. d) tejto zmluvy, a z ktorej bude vyplývať právo investora uskutočniť stavbu na pozemkoch vo vlastníctve mesta

3./ Mesto sa zaväzuje, že v lehote 30 dní od odsúhlasenia projektovej dokumentácie - stavebného zámeru mestom na základe vyzvania zo strany nájomcu uzavrie s investorom zmluvu o budúcej nájomnej zmluve v zmysle Čl. II bod 3 písm. e) tejto zmluvy, a z ktorej bude vyplývať právo investora uskutočniť stavbu na pozemkoch vo vlastníctve mesta.

4./ Zmluvné strany sa dohodli, že budú vzájomne postupovať tak, aby naplnili predpokladaný časový harmonogram prípravy a realizácie uvedeného projektu (prepojenie s článok 1 bod 4 tejto zmluvy) :

1. etapa – najneskôr do 3 rokov od podpisu tejto zmluvy o spolupráci

2. etapa – najneskôr do 5 rokov od podpisu tejto zmluvy o spolupráci

3. etapa – najneskôr do 7 rokov od podpisu tejto zmluvy o spolupráci

Uvedené termíny budú platiť za predpokladu poskytnutia ~~maximálnej~~ potrebnej súčinnosti definovanej vyššie **zo strany mesta** (. Termíny výstavby uvedené v tomto odseku je možné predĺžiť písomnou dohodou oboch strán. Ak nedôjde k tejto dohode o predĺžení týchto termínov **a uplynie 7 rokov od podpisu tejto zmluvy o spolupráci**, má mesto právo odstúpiť od tejto zmluvy.

5./ 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.

6./ Zmluvné strany sa dohodli, že investor môže postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy a teda postúpiť realizáciu tohto celého projektu „**Športovo rekreačné centrum Spišská Belá**“ tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase mesta a za podmienky, že nástupca investora (nový investor) v plnom rozsahu prevezme práva a povinnosti vrátane všetkých záväzkov z tejto zmluvy a z uvedeného projektu. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany investora má mesto právo odstúpiť od tejto zmluvy.

7./ V prípade, že v budúcnosti mesto bude mať možnosť reálne získať finančné zdroje na realizáciu aktivít 3. etapy tohto projektu (telocvičňa, detské zábavné centrum), budú obe zmluvné strany rokovať o možnosti realizácie tejto časti projektu mestom ako investorom, resp. spoluinvestorom.

Článok IV. **Trvanie zmluvy**

1./ Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2./ Túto zmluvu je možné predčasne ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Okrem toho od tejto zmluvy je možné jednostranne odstúpiť len v prípade opakovaného podstatného porušenia tejto zmluvy, na čo druhá zmluvná strana musí byť opakovane (aspoň 2x) písomne upozornená **na to isté porušenie alebo z iných dôvodov uvedených v tejto zmluve**. V prípade, že splneniu povinnosti v zmysle tejto zmluvy bráni zmena právnych predpisov alebo zmena iných právnych noriem alebo z dôvodu okolností, ktoré sú mimo kontroly strany, ktorá má plniť (povinná strana), táto skutočnosť sa nebude považovať za porušenie tejto zmluvy. 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 2025 uznesením č./2025.
2./ Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach - 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./ Túto zmluvu je možné meniť na základe písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
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 1 prílohu :
Príloha č. 1 – architektonická štúdia – „Športovo rekreačné centrum Spišská Belá“

V Spišskej Belej 2025

Mesto Spišská Belá
partner projektu

B&R Belá s.r.o
investor projektu

Ing. Mgr. Peter Zibura
primátor mesta

Ing. Pavol Bachleda
konateľ

Daniel Rušin
konateľ