

2021002814

ZMLUVA O SPOLUPRÁCI

uzatvorená podľa § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka

ZMLUVNÉ STRANY

Mesto Košice

Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

IČO: 00691135

DIC: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 tlačiarňí na Festivalovom námestí v Košiciach.

Berúc na vedomie, že úspešná realizácia developerského projektu Rezidencie Letná (ďalej aj „developerský projekt“) si vyžaduje zmenu a doplnenie Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice - areál Východoslovenských tlačiarňí, 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.I 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.I 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.I 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.

ČI. III

Osobitné záväzky investora

- 3.1. Investor sa zaväzuje zrealizovať úpravy dopravnej infraštruktúry v zmysle ČI. I prílohy č. 1 tejto zmluvy do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia hlavnej stavby zrealizovanej v rámci investičného projektu (ďalej len „**hlavnú stavbu**“), 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 ČI. 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, 3 rovnopisy pre mesto Košice a 1 rovnopis pre CTR Letná s.r.o.
- 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 22. 9. 2021

V Košiciach dňa 10. 11. 2021

CTR Letná s.r.o.

Mesto Košice

Ján Horváth, JUDr. Martin Saučín
Konatelia CTR Letná s.r.o.



Ing. Jaroslav Polaček
Primátor

Tlačiarne- dopravné priority

Príloha č. 1 k zmluve o spolupráci

Dopravné priority, ktoré zrealizuje CTR Letná s.r.o.:

A. Výstavba cesty medzi obchodnou akadémiou a tlačiarňami v zmysle návrhu Ing. Titla.

1. Výstavba prepojovacej komunikácie Watsonova - Sládkovičova.
 - Výstavba novej prepojovacej komunikácie, ktorá prepojí ulicu Watsonova s ulicou Sládkovičovou. Táto komunikácia napojí polyfunkčný areál Tlačiarňí na nadradený komunikačný systém v mieste dnešnej autobusovej zastávky Obchodná akadémia (smer Festivalové námestie) novou križovatkou.
 - V mieste napojenia na Sládkovičovu ulicu novou križovatkou. Nová prepojovacia križovatka bude obojsmerná s chodníkom pre peších pozdĺž hranice pozemku s Obchodnou akadémiou. Pozdĺž novej prepojovacej komunikácie môžu po oboch stranách vzniknúť parkovacie miesta.
2. Úprava križovatky Watsonova x cesta medzi obchodnou akadémiou a tlačiarňami.
 - Vybudovanie nového ľavého odbočovacieho pruhu na Watsonovej ulici do prepojovacej komunikácie Watsonova - Sládkovičova.
 - Vybudovanie nového kombinovaného pruhu - odbočovací pravý a BUS pruh z Watsonovej do prepojovacej komunikácie Watsonova - Sládkovičova
 - Vybudovanie kombinovaných priechodov pre chodcov a cyklistov, viď. bod A6.
3. Výstavba cestnej svetelnej signalizácie na križovatke Watsonova x cesta medzi obchodnou akadémiou a tlačiarňami s neinvazívnymi snímačmi vozidiel a neinvazívnymi prvkami preferencie MHD (v koordinácii s bodom B2).
 - Stavebne upravená križovatka bude svetelne riadená, v koordinácii s križovatkou Watsonova - B. Němcovej a Festivalové námestie, podľa výsledkov DIP z rokov 2019 - 2020, pre návrhové obdobie r. 2040.
4. Zmena polohy stanovišťa zastávky Obchodná akadémia (smer Amfiteáter) pred križovatkou v smere jazdy (s preferenciou MHD).
 - Presun pôvodnej zastávky Obchodná akadémia (smer Amfiteáter) smerom na sever. Pôvodné stanovište zastávky sa nachádza v mieste novej stykovej križovatky podľa bodu A2, a preto musí byť existujúca zastávka presunutá
5. Zmena polohy stanovišťa zastávky Obchodná akadémia (smer Botanická záhrada) bližšie ku križovatke (na úroveň OÚ Košice - okolie / Severné Mesto 2616/1 & 2616/2; na úkor existujúceho parkoviska).
 - Presun pôvodnej zastávky Obchodná akadémia (smer Botanická záhrada) smerom na juh bližšie k novej križovatke na miesto existujúceho parkoviska pred Okú Košice.
6. Výstavba kombinovaných priechodov pre chodcov a cyklistov v smeroch (v nadväznosti na priority v bodoch C1, IV a V):
 - Watsonova západ <-> Watsonova východ (severné rameno),
 - Watsonova sever <-> Watsonova juh (kríženie cesty medzi Obchodnou akadémiou a tlačiarňami - západné rameno).

B. Prestavba križovatiek Watsonovej ul. s Letnou a Starou spišskou cestou do jednej v zmysle návrhu Ing. Titla.

1. Zmena trasovania komunikácie Stará spišská cesta v mieste napojenia sa na Watsonovu ulicu (preriešenie za účelom zvýšenia bezpečnosti všetkých účastníkov premávky z dôvodu navýšenia intenzity dopravy).

2. Výstavba cestnej svetelnej signalizácie na križovatke Watsonova x Letná x Stará spišská cesta s neinvazívnymi prvkami preferencie MHD, vrátane priechodov pre chodcov severne od električkovej zastávky Amfiteáter.
 - Preferencia MHD v smere z Festivalového nám. na Watsonovu / Letnú bude nastavená tak, aby umožnila prednostný výjazd vozidiel MHD zo zastávky Amfiteáter smerom na Watsonovu ešte pred vozidlami v ostatných pruhoch smerujúcich rovnakým smerom (v koordinácii s bodom A2).
 3. Zmena polohy stanovišťa zastávky Amfiteáter (smer Baňa Bankov, pre linku 22).
 - Vybudovanie nového stanovišťa zastávky pre linku 22 (smer Baňa Bankov) pred južnou hranicou pozemku areálu VST do samostatného zastávkového pruhu (zálivu) do polohy.
 4. Výstavba kombinovaných priechodov pre chodcov a cyklistov v smeroch (v nadväznosti na priority v bodoch C1, V a VI):
 - Watsonova <-> Trieda SNP,
 - Letná <-> Stará spišská cesta.
- C. Cyklochodníky navrhnuté v súlade s TP 085 a vyhláškou č. 30/2020 Z. z.:
1. Cyklochodník Watsonova ul. (západná strana, od súčasného prechodu pre chodcov pri obchodnej akadémii smerom na juh) - Festivalové nám. - Tr. SNP riešený na väčšine úseku ako segregovaný* od chodcov aj IAD, v priestore križovatiek vhodne integrovaný do jej priestoru.
 2. Cyklochodník Kalvária / Stará spišská cesta - Letná ul. v úseku pozdĺž južného okraja areálu tlačiarň vrátane kombinovaných priechodov (po západný začiatok Letnej ul.) - riešený na väčšine úseku ako segregovaný* od chodcov aj IAD, v priestore križovatiek vhodne integrovaný do jej priestoru.
- D. Úprava uličného priestoru Starej spišskej cesty v úseku medzi križovatkou so západným parkoviskom Festivalové nám. (vrátane križovatky) a križovatkou so Sládkovičovou ul. (mimo samotnej križovatky) s cieľom upokojiť dopravu a zvýšiť množstvo zelene.

Dopravné priority, ktoré zrealizuje Mesto Košice:

- I. Prestavba priestoru existujúceho stanovišťa zastávky Obchodná akadémia (smer Botanická záhrada) na parkovisko (náhrada za parkovisko pri Okresnom úrade Košice - okolie, vid' bod A5).
- II. Vybudovanie stanovišťa zastávky Amfiteáter na Starej spišskej ceste (smer Letná ulica) čo najbližšie ku križovatke Watsonova x Letná x Stará spišská cesta x Festivalové nám.
- III. Výstavba kombinovaných priechodov pre chodcov a cyklistov v križovatke Watsonova x Letná x Stará spišská cesta v smere Watsonova Československej armády.
- IV. Cyklochodník Watsonova ul. (západná strana, od súčasného prechodu pre chodcov pri obchodnej akadémii smerom na sever; v rámci stavby „Cyklistická cestička - Watsonova ul., Košice“) po križovátku s Ul. B. Němcovej riešený na väčšine úseku ako segregovaný* od chodcov aj IAD, v priestore križovatiek vhodne integrovaný do jej priestoru.
- V. Cyklochodník Watsonova ul. (východná strana, od križovatky s Ul. B. Němcovej; v rámci stavby „Cyklistická cestička - Watsonova ul., Košice“) - Festivalové nám. - Ul. Československej armády riešený na väčšine úseku ako segregovaný* od chodcov aj IAD, v priestore križovatiek vhodne integrovaný do jej priestoru.
- VI. Cyklochodník Kalvária / Stará spišská cesta - Letná ul. okrem úseku, ktorý vybuduje investor pozdĺž areálu tlačiarň (vid' bod C2) - riešený na väčšine úseku ako segregovaný* od chodcov aj IAD, v priestore križovatiek vhodne integrovaný do jej priestoru.

- VII. Cyklochodníky riešené na väčšine úseku ako segregované* od chodcov aj IAD, v priestore križovatiek vhodne integrované do ich priestoru:
- Watsonova (od križovatky so Starou spišskou cestou, viď bod B4) -Trieda SNP,
 - Watsonova (od križovatky s Letnou ul., viď bod III.) - Ul. Československej armády,
 - Ul. Československej armády - Trieda SNP.
- VIII. Úprava vjazdu na parkovisko MiÚ Košice - Sever tak, aby nekrižoval „kalvársky chodník“.
- IX. Úprava vyústenia „kalvárskeho chodníka“ tak, aby čo najvhodnejšie nadviazal na reláciu Stará spišská cesta - Letná ul. (t. j. ústil do priechodu pre chodcov).
- X. Zlúčenie parkovísk MČ Košice - Sever a západného parkoviska Festivalové námestie s cieľom rozšíriť súvislé plochy zelene severovýchodne od Amfiteátra a zefektívniť plochu parkoviska s cieľom vytvoriť na tejto ploche rovnaký počet parkovacích stojísk ako majú obe súčasné parkoviská.
- XI. Vytvorenie stromovej aleje oddeľujúcej západné parkovisko Festivalové námestie od chodníka a cyklochodníka vedeného popri cestnom ťahu Watsonova -Tr. SNP.
- XII. Úprava telesa samotnej križovatky Starej spišskej cesty x Sládkovičovej ulice.
- XIII. Úprava uličného priestoru Letnej ul. v úseku medzi križovatkou s Ul. B. Němcovej a Zimnou ul. a križovatkou Festivalové námestie s cieľom upokojiť dopravu a zvýšiť množstvo zelene.
- XIV. Úprava uličného priestoru Watsonovej ul. v úseku od križovatky s Ul. B. Němcovej po Festivalové nám. s cieľom vhodne prerozdeliť jeho plochu medzi jednotlivé druhy dopravy a pritom maximalizovať plochy verejnej zelene.

**Pozn. Je prípustné aj riešenie vedenia v blízkosti cesty, ale za podmienky, že cyklochodník bude od cesty vedený vo väčšej výške ako cesta a menšej ako chodník a jeho šírkou bude zohľadnený aj bezpečnostný odstup. Cyklochodník v priestore kríženia chodníka bude vhodne vyvýšený na úroveň chodníka, rovnako aj v blízkosti zastávok MHD (zvyčajne na jej začiatku a konci), pričom mimo týchto „priechodov na zastávku“ bude priestor zastávky od cyklochodníka oddelený prístreškom a vhodným zábradlím.*



