

2022000552

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY

uzavretá podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

ZMLUVNÉ STRANY

I. Mesto Košice

so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

IČO: 00691135

štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček - primátor mesta

(ďalej len „**mesto**“)

II. Dominikánsky konvent

so sídlom Mäsiarska 6, 040 01 Košice

IČO: 17084521

štatutárny orgán: Ing. Tomáš Jančiar - prior

(ďalej len „**Dominikánsky konvent**“)

(ďalej spoločne aj „**zmluvné strany**“)

uzatvárajú na základe vzájomne dosiahnutého konsenzu a s odkazom na ustanovenie § 50a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy (ďalej len „**zmluva**“)

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Mesto je v katastri nehnuteľností evidované ako vlastník nasledovných pozemkov v kat. úz. Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II:
 - a) parc. KN-C č. 3877/1 o výmere 35439 m², druh zastavaná plocha a nádvorie (evid. na LV č. 12576),
 - b) parc. KN-C č. 3877/4 o výmere 2043 m², druh zastavaná plocha a nádvorie (evid. na LV č. 15038),
 - c) parc. KN-C č. 3877/6 o výmere 944 m², druh ostatná plocha (evid. na LV č. 15038),
 - d) parc. KN-C č. 3877/10 o výmere 387 m², druh ostatná plocha (evid. na LV č. 15038),
 - e) parc. KN-C č. 3877/11 o výmere 182 m², druh ostatná plocha (evid. na LV č. 15038),
 - f) parc. KN-C č. 3877/12 o výmere 244 m², druh zastavaná plocha a nádvorie (evid. na LV č. 15038),
 - g) parc. KN-C č. 3877/13 o výmere 161 m², druh ostatná plocha (evid. na LV č. 15038),
 - h) parc. KN-C č. 2955/5 o výmere 7804 m², druh zastavaná plocha a nádvorie (evid. na LV č. 12576),(ďalej spolu len „**dotknuté pozemky**“).
2. Dominikánsky konvent sa v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Košice II pod sp. zn. 40C/13/2018 (ďalej len „**súdne konanie**“) domáha určenia vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom, resp. k ich príslušnej časti. Informácia o súdnom konaní je zapísaná aj v poznámke na príslušných listoch vlastníctva.
3. Mesto má záujem na dotknutých pozemkoch realizovať
 - a) autobusovú zastávku v rámci projektu „Modernizácia zastávok verejnej dopravy a informačných systémov, III. etapa“ - SO 101-21 Zastávka „Ružová, OC Galéria - smer Popradská“, ktorý sa dotýka pozemkov uvedených v ods. 1 písm. a) až c),
 - b) cyklistický chodník a súvisiacu technickú infraštruktúru, a to v rámci realizácie projektu „Rozvoj nemotorovej (cyklistickej) dopravy v meste Košice“, ktorý sa dotýka pozemkov uvedených v ods. 1 písm. b) až h).Realizácia stavieb uvedených v tomto odseku v písm. a) a b) (ďalej len „**stavby**“) má byť z podstatnej časti spolufinancovaná zo štrukturálnych fondov Európskej únie.

4. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že neukončené súdne konanie nepovažujú za prekážku realizácie uvedených stavieb a v prípade, že Dominikánsky konvent bude s definitívnou platnosťou určený ako vlastník dotknutých pozemkov (resp. ich časti, ktorá sa bude dotýkať stavieb), pristúpi k usporiadaniu majetkových vzťahov podľa tejto zmluvy bez toho, aby bola ohrozená realizácia stavieb a ich prevádzkovanie a užívanie v budúcnosti. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že obe zmluvné strany súhlasia s realizáciou stavieb.

II. PREDMET ZMLUVY

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za ďalej dohodnutých podmienok uzatvoria v budúcnosti vo vzťahu ku každej stavbe zmluvu o nájme dotknutých pozemkov (ďalej len „**budúca zmluva**“), pričom podstatné náležitosti budúcej zmluvy sa určia nasledovne:
 - a) rozsah predmetu nájmu sa určí na základe porealizačného zamerania zrealizovanej stavby, pričom mesto v lehote na uzatvorenie budúcej zmluvy (odsek 2) na vlastné náklady vyhotoví geometrický plán, na ktorom bude vyznačený rozsah užívania vo vzťahu ku dotknutým pozemkom;
 - b) predmetom budúcej zmluvy bude oprávnenie mesta (ako nájomcu) užívať predmet nájmu za účelom umiestnenia a prevádzkovania stavby na dotknutých pozemkoch, vrátane oprávnenia vykonávať údržbu, opravu, rekonštrukciu a modernizáciu stavby, pričom Dominikánsky konvent (ako prenajímateľ) bude povinný strpieť výkon užívateľských práv mesta, a to minimálne po dobu 10 rokov;
 - c) nájomné sa určí vo výške obvyklého nájomného na základe znaleckého posudku, ktorý na náklady mesta zabezpečí Dominikánsky konvent v lehote na uzatvorenie budúcej zmluvy (odsek 2); mesto zaplatí ročné nájomné vždy do 31. marca príslušného kalendárneho roka,
 - d) Dominikánsky konvent bude mať nárok na finančnú náhradu vo výške nájomného aj za obdobie pred účinnosťou nájomnej zmluvy, a to spätne až ku dňu právoplatnosti výroku súdu v merite veci príslušného súdneho konania, ak dané rozhodnutie nebolo zrušené.
2. Zmluvné strany uzatvoria budúcu zmluvu do 6 kalendárnych mesiacov od kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok (ďalej len „**lehota na uzatvorenie budúcej zmluvy**“).
 - a) kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa príslušnej stavby nadobudne právoplatnosť; zmluvné strany si dohodli domnienku, že ak z dôvodov na strane mesta kolaudačné rozhodnutie stavby nenadobudne právoplatnosť do 6 mesiacov od ukončenia stavby, podmienka podľa tohto písmena sa považuje za splnenú,
 - b) súdne konanie bude definitívne ukončené v prospech Dominikánskeho konventu; na účely tejto zmluvy sa za definitívne ukončenie súdneho konania rozumie stav, keď dôjde k súčasnému splneniu týchto podmienok:
 - i. výrok súdu v merite veci nadobudne právoplatnosť,
 - ii. uplynie zákonná lehota na podanie dovolania voči právoplatnému rozhodnutiu súdu,
 - iii. uplynie zákonná lehota na podanie ústavnej sťažnosti voči rozhodnutiu všeobecného súdu,
 - iv. rozhodnutie o dovolaní resp. rozhodnutie o ústavnej sťažnosti nadobudlo právoplatnosť, ak bude prebiehať dovolacie konanie resp. konanie o ústavnej sťažnosti.
3. Ak súdne konanie bude definitívne ukončené v prospech Dominikánskeho konventu len vo vzťahu k niektorým z dotknutých pozemkov, budúcou zmluvou sa zriadi nájomný vzťah len vo vzťahu k tým pozemkom, u ktorých bude určené vlastníctvo Dominikánskeho konventu.
4. Ak najneskôr 30 dní pred uplynutím lehoty na uzatvorenie budúcej zmluvy mesto požiadá Dominikánsky konvent, aby sa namiesto uzatvorenia budúcej zmluvy podľa odsekov 1 až 3 uzatvorila kúpna zmluva, ktorou Dominikánsky konvent predá mestu dotknuté pozemky, Dominikánsky konvent sa zaväzuje uzatvoriť s mestom kúpnu zmluvu s nasledovnými podmienkami:
 - a) rozsah predmetu kúpy sa určí rovnakým spôsobom, ako sa určuje rozsah predmetu nájmu podľa odseku 1 písm. a) tohto článku, pričom ustanovenie odseku 3 sa použije primerane,
 - b) kúpna cena sa určí vo výške všeobecnej hodnoty predmetu kúpy určenej znaleckým posudkom, ktorý na náklady mesta zabezpečí Dominikánsky konvent; možno pri tom vychádzať zo znaleckého posudku vypracovaného podľa ods. 1 písm. c) tohto článku, ak obsahuje určenie všeobecnej hodnoty,
 - c) náklady spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša mesto,
 - d) odkúpenie dotknutých pozemkov bude schválené Mestským zastupiteľstvom v Košiciach, ak to podlieha jeho schváleniu podľa platných právnych predpisov alebo podľa Štatútu mesta Košice.

5. Ak mesto bude disponovať inými znaleckými posudkami, spracovanými pre vlastné úradné účely, alebo pre účely iných súdnych konaní, ktoré sa budú týkať určenia všeobecnej hodnoty iných pozemkov podobných dotknutým pozemkom, môže navrhnúť Dominikánskemu konventu ich použitie namiesto znaleckých posudkov podľa ods. 1 písm. c) resp. ods. 4 písm. b). Dominikánsky konvent nie je povinný návrh mesta akceptovať.
6. Ustanovenia podľa odsekov 1 až 5 sa použijú vo vzťahu ku každej stavbe uvedenej v čl. I ods. 2 osobitne (t. j. uzatvoria sa dve samostatné budúce zmluvy alebo kúpne zmluvy vo vzťahu ku každej stavbe, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak).
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Dominikánsky konvent po uzatvorení zmluvy zabezpečí výmaz informatívnej poznámky o súdnom konaní z príslušných listov vlastníctva (LV č. 12576 a č. 15038, kat. úz. Terasa) za nižšie uvedených podmienok. Dominikánsky konvent zabezpečí výmaz informatívnej poznámky o súdnom konaní podľa predchádzajúcej vety bez zbytočného odkladu po kumulatívnom splnení nasledovných podmienok: (i) mesto zabezpečí a predloží Dominikánskemu konventu geometrický plán, ktorým budú z dotknutých pozemkov zamerané (vytvorené) nové pozemky zodpovedajúce svojou výmerou a umiestnením budúcim stavbám predpokladaným v čl. I bode 3 zmluvy (ďalej len „**nové pozemky**“) a (ii) mesto zabezpečí zápis tohto geometrického plánu a nových pozemkov do katastra nehnuteľností, pričom informatívna poznámka o súdnom konaní bude vymazaná výlučne vo vzťahu ku týmto novým pozemkom, na ktorých sú plánované predmetné stavby v zmysle čl. I bodu 3 zmluvy. V prípade výmazu informatívnej poznámky resp. ak dôjde k výmazu nových pozemkov z informatívnej poznámky podľa predchádzajúcej vety, mesto sa zaväzuje, že neprevedie vlastníctvo k novým pozemkom na tretiu osobu bez toho, aby o tom vopred písomne upovedomil Dominikánsky konvent. V prípade porušenia tejto povinnosti mesta si Dominikánsky konvent môže voči mestu uplatniť zmluvnú pokutu až do výšky 5 000 €, a to za každý prípad porušenia uvedenej zmluvnej povinnosti. V prípade uplatnenia nároku Dominikánskeho konventu na zaplatenie zmluvnej pokuty je mesto povinné zmluvnú pokutu Dominikánskemu konventu zaplatiť do 30 dní od doručenia výzvy na jej zaplatenie. Dominikánsky konvent je oprávnený požadovať od mesta náhradu škody, ktorá mu bude spôsobená porušením vyššie uvedenej zmluvnej povinnosti mesta, a to v plnej výške (vrátane škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu).

III. TRVANIE A UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od tejto zmluvy, ak bude súdne konanie definitívne ukončené v prospech mesta.

IV. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne sa informovať o všetkých významných skutočnostiach, ktoré môžu mať významný vplyv na plnenie povinností určených touto zmluvou ako aj pre realizáciu predmetu zmluvy.
2. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „**oznámenie**“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa alebo osobne na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:
 - a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou. Oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej Zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnúť“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,
 - b) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou.

3. Príslušná zmluvná strana je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči druhej zmluvnej strane len po jej predchádzajúcom písomnom súhlase.
4. Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy prehlasujú, že boli oboznámené s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov zverejnenými na webovom sídle mesta (www.kosice.sk).

V. VŠEOBECNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že ich záväzkové vzťahy založené alebo súvisiace s touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva nepredstavuje uznanie akéhokoľvek nároku druhej zmluvnej strany (alebo jeho časti) v rámci súdneho konania.
3. Mesto prehlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy mesto zabezpečilo všetky potrebné súhlasy pre uzatvorenie tejto zmluvy, pokiaľ sa tieto v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov alebo interných predpisov mesta vyžadujú.
4. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých mesto dostane štyri rovnopisy a Dominikánsky konvent jeden rovnopis.
5. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme po ich predchádzajúcom schválení zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text zmluvy pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi osôb oprávnených konať v ich mene, alebo v zastúpení.

V Košiciach dňa 16. 3. 2022

Mesto Košice

Dominikánsky konvent

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

Ing. Tomáš Jančiar
prior