

# Zmluva o spolupráci

uzavretá podľa § 51 a § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**1. Mgr. Jakub Maškara**

Trvalý pobyt: Jazdecká 2554/36, Veľký Šariš – Kanaš, 082 21

Rodné číslo: 850428/7792

E-mail: jakub.maskara@gmail.com

*(ďalej ako „partner“)*

A

**2. Obec Ražňany**

Sídlo: Hlavná 235/62, Ražňany, 082 61

IČO: 00327689

Št. orgán: Radovan Rokošný, starosta obce

*(ďalej ako „obec“)*

## Článok I

### Úvodné ustanovenia

- 1.1 Obec a partner touto zmluvou deklarujú záujem spolupracovať na dosiahnutí účelu tejto zmluvy, ktorým je podpora rozvoja bytovej otázky v katastrálnom území obce Ražňany a to v súlade s formami a podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

## Článok II

### Zmena funkčného využitia územia

- 2.1 Partner je výlučným vlastníkom pozemku KNE 1594/3, druh orná pôda, výmera 10 175 m<sup>2</sup>, k.ú. Ražňany, evidovaného na liste vlastníctva č. 1107 *(ďalej ako „dotknutý pozemok“)*. V zmysle súčasne platného Územného plánu obce Ražňany je dotknutý pozemok z hľadiska funkčného využitia územia určený ako Plocha pohrebiska, Plocha občianskej vybavenosti s nevýrobnými službami, Plocha verejná zeleň a Plocha pozemkov IBV v návrhovom riešení územia.
- 2.2 Obec a partner, sledujúc účel tejto zmluvy, deklarujú záujem využitia dotknutého pozemku na účel možnosti realizovania zástavby IBV.
- 2.3 Územnoplánovaciu dokumentáciu obcí v zmysle §18 ods. 4 v spojení s §17 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) obstarávajú obce z vlastného podnetu alebo z podnetu o.i. fyzických osôb. V zmysle §26 ods. 3 v spojení s §27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a

stavebnom poriadku (stavebný zákon) obec schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu vrátane vyhlásenia jej záväznej časti.

- 2.4 Obec sa týmto zaväzuje obstaráť a schváliť príslušnú územnoplánovacia dokumentáciu vrátane jej vyhlásenia, t.j. zmeny a doplnky Územného plánu obce Ražňany spočívajúce v zmene funkčného využitia územia, ktorými dôjde k zmene funkčnej plochy z „Plocha pohrebiska“, „Plocha občianskej vybavenosti s nevýrobnými službami“, „Plocha verejná zeleň“ na funkčné územie bývania – výlučne na funkčnú plochu „Plocha IBV“ a to vo vzťahu k dotknutému pozemku v jeho celom rozsahu a to tak, aby účinnosť týchto zmien nastala najneskôr do 31.12.2026.
- 2.5 Obec sa zároveň zaväzuje zmeniť šírku ochranného pásma pohrebiska nachádzajúceho sa na pozemku KNC 76, k.ú. Ražňany a to na taký rozsah, aby toto ochranné pásmo nezasahovalo do predmetného pozemku; uvedené sa zaväzuje vykonať najneskôr do 30.6.2025.
- 2.6 Obec sa zaväzuje poskytovať partnerovi informácie o stave rozpracovanosti zmeny Územného plánu a prizvať ho na prerokovanie jednotlivých výstupov zmeny Územného plánu. Partner sa zároveň zaväzuje poskytnúť obci, ako aj obstarávateľovi súčinnosť pri zabezpečovaní vypracovania zmeny Územného plánu.
- 2.7 Partner sa týmto v súlade s §19 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) zaväzuje na úplnú úhradu všetkých nákladov spojených so zmenou Územného plánu podľa bodu 2.4.

### **Článok III**

#### **Inžinierska činnosť a inžinierske stavby**

#### **Budúce darovanie cestnej komunikácie vrátane chodníka, verejného osvetlenia, kanalizácie a vodovodu**

- 3.1 Partner sa po zmene Územného plánu podľa čl. II zaväzuje na predmetnom pozemku na vlastné náklady osobne alebo prostredníctvom tretích osôb vykonať inžiniering a následnú výstavbu verejnoprospešných stavieb - inžinierskych sietí, slúžiacich na napojenie budúcej zástavby IBV a to verejný vodovod, verejná kanalizácia splašková, verejná kanalizácia dažďová, optická sieť, verejné osvetlenie, ako aj miestna cestná komunikácia vrátane chodníka – dopravné napojenie zástavby IBV.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že partner si je oprávnený sám určovať harmonogram, rozvrh a tempo stavebných prác inžinierskych sietí. Partner si vyhradzuje právo za podmienky dodržania regulatívov a ostatných stavebnotechnických noriem určovať umiestnenie inžinierskych sietí ako súčasť zástavby IBV na riešenom území; uvedené sa nevzťahuje na časť miestnej cestnej komunikácie vrátane chodníka, ktorú sa partner zaväzuje umiestniť tak, aby výhľadovo slúžila pre dopravné napojenie príľahlého pozemku KNE 1594/4, katastrálne územie Ražňany.



- 3.3 V súlade s §50a Občianskeho zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že do 90 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe miestnej cestnej komunikácie vrátane chodníka, uzatvoria darovaciu zmluvu, obsahom ktorej bude záväzok partnera bezodplatne previesť v celosti do vlastníctva obce stavbu miestnej cestnej komunikácie vrátane chodníka v jej plnom rozsahu nachádzajúcom sa na dotknutom pozemku a to vrátane časti pozemku na ktorej je umiestnená a zároveň povinnosť obce tieto prevádzané nehnuteľnosti prijať do svojho vlastníctva. Rozsah časti darovaného pozemku bude určený na základe geometrického plánu vyhotovenom po porealizačnom zameraní stavby – telesa cesty a chodníka. Všetky náklady spojené s týmto majetkovým prevodom bude znášať partner.
- 3.4 Obec sa zaväzuje poskytnúť partnerovi pri plnení záväzkov podľa tejto zmluvy, predovšetkým však podľa čl. III zmluvy, plnú súčinnosť o.i. vo veciach povolovacích procesov podľa Stavebného zákona a pod.
- 3.5 V zmysle §3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva (napr. obec). Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva.
- 3.6 Zmluvné strany sa vo vzťahu k povinnosti partnera vybudovať verejný vodovod a verejnú kanalizáciu splaškovú dohodli, že táto povinnosť partnera je podmienená uzatvorením zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k verejnému vodovodu a verejnej kanalizácii splaškovej a to bezodplatne medzi obcou a partnerom alebo medzi právnickou osobou zriadenou podľa osobitného predpisu a partnerom.
- 3.7 V prípade, že sa partnerovi nepodarí v lehote do 30.9.2025 preukázať uzatvorenie zmluvy podľa bodu 3.6 s právnickou osobou zriadenou podľa osobitného predpisu, zmluvné strany v súlade s §50a Občianskeho zákonníka uzatvoria v lehote do 31.12.2025 zmluvu o budúcej zmluve o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k stavbe verejného vodovodu a verejnej kanalizácii splaškovej, obsahom ktorej bude záväzok partnera bezodplatne previesť do vlastníctva obce vodnú stavbu verejného vodovodu a verejnej kanalizácie splaškovej, vybudovaných za účelom možnosti napojenia zástavby IBV na dotknutom pozemku a zároveň povinnosť obce tieto prevádzané nehnuteľnosti prijať do svojho vlastníctva.
- 3.8 V súlade s §50a Občianskeho zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že do 90 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe verejného osvetlenia uzatvoria darovaciu zmluvu, obsahom ktorej bude záväzok partnera bezodplatne previesť v celosti do vlastníctva obce stavbu verejného osvetlenia a zároveň povinnosť obce túto prevádzanú nehnuteľnosť prijať do svojho vlastníctva.

#### **Článok IV** **Ostatné záväzky**

- 4.1 Partner sa týmto zaväzuje, že v prípade jeho záujmu o predaj pozemkov geometrickým plánom odčlenených na domovú zástavbu, t.j. mimo pozemkov slúžiacich na budúce verejné užívanie, bude tieto vždy jednotlivo najprv inzerovať exkluzívne prostredníctvom informačných kanálov určených obcou, ako napr. informačná tabuľa obce, miestna tlač a pod. Po uplynutí 60 dní odo dňa prvého zverejnenia inzercie na predaj jednotlivého pozemku podľa prvej vety, je partner oprávnený ponuku na predaj tohto pozemku inzerovať prostriedkami podľa svojho uváženia. Účelom záväzku podľa tohto bodu je oboznámenie primárne lokálnych obyvateľov o možnosti kúpy pozemku vhodného na výstavbu.
- 4.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že záväzkom partnera podľa bodu 4.1 nie je žiadnym spôsobom dotknutá jeho zmluvná voľnosť vo vzťahu k výberu budúcej zmluvnej strany – kupujúceho, ako ani ostatné obsahového náležitosti prípadných majetkových prevodov týkajúcich sa odpredaja parcel určených na domovú zástavbu.
- 4.3 Obec sa týmto zaväzuje, že finančné prostriedky obcou vybrané na základe vydaných rozhodnutí o vyrubení poplatku za rozvoj na predmetnom pozemku, resp. na parcelách určených na domovú zástavbu, opätovne preinvestuje v lokalite predmetného pozemku a to v súlade s §11 ods. 3 zákona č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj.

#### **Článok V** **Sankcie**

- 5.1 Partner má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty a obec je povinná bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť v prípade, že zo strany obce nedôjde k splneniu povinností podľa bodu 2.4 tejto zmluvy v tam určenej lehote. Zmluvná pokuta je určená ako súhrn všetkých vynaložených a oprávnených nákladov partnera, ktoré partner vynaložil na zmenu územného plánu podľa bodu 2.4 v spojení s bodom 2.7 tejto zmluvy.
- 5.2 Zmluvné strany prehlasujú, že výška dohodnutej zmluvnej pokuty podľa bodu 5.1 je primeraná vzhľadom na závažnosť zabezpečovanej povinnosti, predovšetkým však s ohľadom na prípadnú výšku škody, ktorá by vznikla partnerovi v dôsledku porušenia zmluvnej povinnosti.
- 5.3 Bod 5.1 sa nevzťahuje na iné skutočnosti, na strane tretích osôb mimo obce, ktoré ovplyvnia prieťahy, predĺženie procesu obstarávania, na ktoré nemá obec vplyv. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu objektívnych skutočností na strane tretích osôb mimo obce, majúcich za následok ohrozenie dodržania termínu podľa bodu 2.4 tejto zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, ktorým dôjde k predĺženiu termínu podľa bodu 2.4 tejto zmluvy a to o nevyhnutnú dobu; prílohou dodatku bude písomné vyjadrenie obstarávateľa zmeny územného plánu obsahujúce opis a dôvody týchto objektívnych skutočností a odhadovaný časový



harmonogram prác potrebných na riadne dokončenie územnoplánovacej dokumentácie pre účely zmeny územného plánu.

## **Článok VI Skončenie zmluvy**

- 6.1 Túto zmluvu je možné ukončiť:
- a) písomnou dohodou
  - b) odstúpením od zmluvy zo strany partnera v prípade, že zo strany obce nedôjde k splneniu povinnosti podľa bodu 2.4 tejto zmluvy v tam určenej lehote. Tým nie sú dotknuté práva partnera podľa čl. V zmluvy.
  - c) odstúpením od zmluvy zo strany obce v prípade, že v procese obstarávania územnoplánovacej dokumentácie bude objektívne zistené, že zmenu územného plánu podľa bodu 2.4 nie je možné uskutočniť z dôvodov spočívajúcich vo vyjadreniach dotknutých orgánov k tejto zmene. O uvedenom je obec povinná partnera bezodkladne upovedomiť a hodnoverne túto skutočnosť preukázať. V takom prípade sa právo partnera podľa čl. V zmluvy neuplatní.
- 6.2 Odstúpenie sa musí doručiť písomne na adresu sídla/trvalého pobytu zmluvnej strany uvedeného v záhlaví tejto zmluvy alebo do elektronickej schránky (v zmysle zákona o E-governmente; v prípade, že je aktivovaná na doručovanie). Odstúpenie sa považuje za doručené aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia listiny na pošte, ak ju adresát v tejto lehote neprevezme. Odstúpenie nadobúda účinky dňom jeho doručenia.

## **Článok VII Záverečné ustanovenia**

- 7.1 Prílohou tejto zmluvy je názorná ilustračná grafická situácia zástavby IBV na dotknutom pozemku – grafická situácia má ilustračný charakter a nezohľadňuje skutočné budúce umiestnenie alebo konkrétnu objektovú skladbu tam ilustrovaných stavieb.
- 7.2 Vzťahy, práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ustanoveniami ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 7.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv zo strany obce.
- 7.4 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden originál obdrží obec a jeden originál partner.

- 7.5 Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len v písomnej a oboma zmluvnými stranami podpísanej forme.
- 7.6 Partner podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s použitím svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov pre účely spísania tejto zmluvy.
- 7.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu bez omylu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

- 3 -12- 2024

v Ražňanoch dňa .....

- 2 DEC. 2024

vo Veľkom Šariši dňa .....

Obec:



.....  
Radovan Rokošný, starosta obce

Partner:

.....  
Mgr. Jakub Maškara



Podľa knihy na osvedčovanie č. 3308/2024/90  
listinu vlastnoručne podpísal/uznal podpis za vlastný  
Mgr. Jakub Maškara, Veľký Šariš  
Jatečná, Jrdceľa 36, v.č. 850428/7792  
ktorý svoju totožnosť preukázal platným občianskym  
preukazom. MK/142369  
Vo Veľkom Šariši dňa ..... - 2. DEC. 2024 .....