

# ZMLUVA O SPOLOČNOM POSTUPE pri realizácii projektu zoologickej záhrady

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Názov: **Obec Píla**  
Sídlo: Hlavná 68, 900 89 Píla  
IČO: 00 305 031  
E-mail: [ou@obecpila.sk](mailto:ou@obecpila.sk)  
Telefón: 033 649 52 08  
Štatutárny orgán: RNDr. Ing. Mgr. Radovan Mičunek, PhD., starosta

(ďalej len „**Obec**“)

a

Názov: **J&D MEDIA, s.r.o.**  
Sídlo: Estónska 1, 821 06 Bratislava  
IČO: 36 836 630  
E-mail: [jdmedia@jdmedia.sk](mailto:jdmedia@jdmedia.sk)  
Telefón: 0948 552 554  
Štatutárny orgán: Mgr. Daniela Horská, konateľ

(ďalej len „**Prevádzkovateľ**“)

## Článok I

### Predmet a účel zmluvy

1. Spoločným zámerom Obce a Prevádzkovateľa (ďalej len „**Zmluvné strany**“) ako aj účelom tejto zmluvy je zrealizovať v katastrálnom území Budmerice na pozemku špecifikovanom v tejto zmluve výstavbu kompletného areálu zoologickej záhrady vrátane prislúchajúcej technickej infraštruktúry, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „**Projekt**“). Špecifikácia Projektu je obsiahnutá v projekte pre územné rozhodnutie, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Predmetom tejto zmluvy je upraviť vzájomnú spoluprácu Zmluvných strán a ich vzájomné práva a povinnosti pri napĺňaní účelu tejto zmluvy. Projekt sa bude uskutočňovať postupne v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto zmluve na pozemku, ktorý je v súčasnosti vo vlastníctve Obce.
3. Zoologickou záhradou sa na účely tejto zmluvy rozumie stále zariadenie na držbu živočíchov a ich chov v ľudskej opatere na účel ich vystavovania verejnosti. Pokým Projekt nebude mať štatút zoologickej záhrady v zmysle § 44 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, bude Projekt prevádzkovaný ako zariadenie právnickej osoby, ktorá chová alebo drží zvieratá na účely ich vystavovania verejnosti v zmysle § 8 ods. 3 písm. z) bod 7 a § 39 zákona č. 39/2007 Z.z. o veterinárnej starostlivosti.

## Článok II

### Úlohy Obce

1. Obec sa za účelom realizácie Projektu zaväzuje poskytnúť Prevádzkovateľovi na užívanie za podmienok dohodnutých v tejto zmluve pozemok vo vlastníctve Obce, a to pozemok parc. registra „E“ KN č. 2582/8 o výmere 13043 m<sup>2</sup> (ktorý bude rozdelený za účelom realizácie Projektu na samostatné parcely parc. registra „C“ KN č. 2582/52, 2582/53, 2582/54, 2582/55, 2582/56), zapísaný na liste vlastníctva č. 2914, katastrálne územie Budmerice, obec Budmerice, okres Pezinok (ďalej len „**Pozemok**“).

2. Časť Pozemku o výmere 990 m<sup>2</sup> (parc. registra „C“ KN č. 2582/52) vyznačená ako „navrhovaný areál“ v projekte pre územné rozhodnutie, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „**Zastavaná časť pozemku**“), sa použije na výstavbu objektov a stavieb súvisiacich s Projektom, rovnako ako ostatné časti pozemku.
3. Obec týmto aj pre účely územného, stavebného a kolaudačného konania udeľuje Prevádzkovateľovi súhlas, aby na Pozemku (a tiež na Zastavanej časti pozemku) uskutočnil výstavbu objektov a stavieb súvisiacich s Projektom, ktoré sú čo do základných parametrov bližšie špecifikované v projekte pre územné rozhodnutie, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Všetky stavby budú vo vlastníctve Prevádzkovateľa.
4. Obec sa zaväzuje Prevádzkovateľovi predat' Zastavanú časť pozemku (990m<sup>2</sup>) ak o to v budúcnosti Prevádzkovateľ požiada a to za podmienok uvedených v článku V tejto zmluvy.
5. Prevádzkovateľ sa odkúpenú Zastavanú časť pozemku zaväzuje využívať výhradne na účel prevádzkovania zoologickej záhrady a služieb s ňou spojených. Prevádzkovateľ sa zaväzuje zriadiť vecné predkupné právo Obce na odkúpenú Zastavanú časť pozemku súčasne s jej nadobudnutím, a to pre prípad, že by došlo k ukončeniu prevádzky zoologickej záhrady.
6. Obec sa za účelom realizácie Projektu zaväzuje spolupracovať v oblasti legislatívnych krokov s Prevádzkovateľom.
7. Obec sa ďalej zaväzuje všestranne spolupracovať v oblasti legislatívnych krokov s Prevádzkovateľom aj v prípade neskoršieho zámeru rozšíriť zoologickú záhradu oproti aktuálnemu Projektu.
8. Obec vyhlasuje, že na Pozemku neviaznu žiadne dlhy, t'archy, vecné bremená ani iné právne závädy a vo vzťahu k Pozemku neprebiehajú žiadne súdne, správne, vykonávacie, exekučné alebo iné konania, ktoré by mohli ovplyvniť práva a povinnosti Prevádzkovateľa z tejto zmluvy alebo zmarit' či s'aziť dosiahnutie účelu tejto zmluvy.
9. Obec sa zaväzuje nevykonať také právne úkony, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť práva a povinnosti Prevádzkovateľa z tejto zmluvy alebo zmarit' či s'aziť dosiahnutie účelu tejto zmluvy. Najmä sa zaväzuje Pozemok neposkytnúť na užívanie tretej osobe ani ho nezaťaziť v prospech tretej osoby.

### **Článok III** **Úlohy Prevádzkovateľa**

1. Prevádzkovateľ sa zaväzuje zabezpečiť a vyhlasuje, že je schopný zabezpečiť materiálne, odborné, personálne a finančné zdroje na realizáciu Projektu.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že Prevádzkovateľ je z hľadiska predpokladanej investície do Projektu v postavení strategického investora, čo ho oprávňuje najmä podľa vlastného výberu zabezpečovať riešenie výstavby celého Projektu alebo jeho jednotlivých funkčných celkov prostredníctvom ním vybraných tretích osôb alebo aj prostredníctvom vlastných zdrojov.
3. Prevádzkovateľ sa zaväzuje za podmienok uvedených v tejto zmluve na svoje náklady a nebezpečenstvo zabezpečiť:
  - vykonanie pedologického prieskumu bonity pôdy, zabezpečenie projektu k zámeru na posúdenie vplyvu na životné prostredie (EIA), geodetické zameranie pozemku pre účely pôdneho fondu, zabezpečenie podkladov pre skrývku, vypracovanie projektu k stavebnému konaniu,
  - výstavbu kompletného areálu Projektu ako investor (oplotenie, výbehy a domčky pre zvieratá, tropický pavilón, prevádzková budova, studne, žumpa /čistička/ a ďalšie stavby v zoologickej záhrade),
  - technológie potrebné na prevádzku zoologickej záhrady (najmä technológia vykurovania, chladenia, vzduchotechniky tropického pavilónu, čerpania a likvidovania vôd, likvidácia odpadov, solárnej elektrárne, generátorov),

- zakúpenie chovaných zvierat,
- komplexnú administratívu chovu, odbornú chovateľskú obsluhu, veterinárnu zmluvnú starostlivosť,
- napĺňanie legislatívnych požiadaviek veterinárnej a potravinovej správy i životného prostredia z pohľadu držby a chovu chránených druhov živočíchov (CITES),
- prevádzku celého areálu Projektu,

4. Prevádzkovateľ sa zaväzuje umožniť všetkým osobám s trvalým pobytom na území Obce Píla (okres Pezinok) bezplatný vstup do zoologickej záhrady, a to na základe preukázania miesta svojho trvalého pobytu preukazom totožnosti.

5. Prevádzkovateľ sa za užívanie Pozemku zaväzuje platiť Obci dohodnutú odmenu, ktorá sa určí ako podiel z príjmu z každej predanej jednotnej vstupenky do zoologickej záhrady, tak ako je uvedené ďalej v tejto zmluve.

#### **Článok IV**

##### **Užívanie Pozemku**

1. Obec ako majiteľ touto zmluvou prenecháva Prevádzkovateľovi Pozemok výlučného užívania za účelom realizácie Projektu a prevádzky zoologickej záhrady.

2. Obec sa zaväzuje odovzdať Prevádzkovateľovi Pozemok v deň vydania stavebného povolenia na výstavbu Projektu.

3. Odmena za užívanie Pozemku bola dohodu Zmluvných strán stanovená ako 20% podiel z príjmu z každej predanej jednotnej vstupenky bez DPH (prijatého vstupného za každého platiaceho návštevníka zoologickej záhrady podľa platného cenníka v danom období). Pod pojmom jednotná vstupenka sa na účely tejto zmluvy rozumie základný poplatok za vstup do zoologickej záhrady, nezahrňa poplatky za ďalšie doplnkové služby poskytované zoologickou záhradou a Prevádzkovateľom (napr. doplatok za odborný výklad, doplatok za kŕmenie pod odborným dohľadom i krmivo, kurzy, detské tábory a podobne).

4. Na účely určenia výšky odmeny za užívanie sa Prevádzkovateľ zaväzuje Obci doručiť vždy do 15 dní od skončenia každého kalendárneho štvrt'roka odpis z uzávierok všetkých elektronických registračných pokladníc, ktoré bude Prevádzkovateľ v danom štvrt'roku používať na evidovanie prijatej hotovosti za predaj jednotných vstupeniek. Obec na základe týchto uzávierok vystaví faktúru so splatnosťou 15 dní, ktorú sa Prevádzkovateľ zaväzuje v tejto lehote Obci uhradiť na účet Obce uvedený vo faktúre.

5. V prípade ak Obec bude v dôsledku príslušných právnych predpisov povinná účtovať k odmene DPH, potom sa má zato, že vyššie určená výška poplatku je uvedená bez DPH.

6. Obec nie je oprávnená jednostranne zvýšiť výšku odmeny.

7. Obec sa zaväzuje umožniť Prevádzkovateľovi nerušené užívanie Pozemku v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

8. Prevádzkovateľ sa zaväzuje platiť odmenu za užívanie riadne a včas a užívať Pozemok riadne a v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.

9. V prípade, že dôjde k prevodu Zastavanej časti pozemku na Prevádzkovateľa, budú sa ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa užívania Pozemku vzťahovať na zostávajúcu časť Pozemku. Výška dohodnutej odmeny zostane v tomto prípade nezmenená.

10. V prípade, že dôjde k rozdeleniu Pozemku na viaceré samostatné pozemky, budú sa ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa užívania Pozemku vzťahovať aj na všetky takto vzniknuté samostatné pozemky.

11. Prevádzkovateľ je povinný umožniť Obci prístup k Pozemku za účelom kontroly, či ho užíva riadnym spôsobom a v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve, a to v čase dohodnutom Zmluvnými stranami, najmenej však raz v každom kalendárnom roku.
12. V prípade skončenia užívania pozemku je Prevádzkovateľ povinný vrátiť Obci Pozemok v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a účel na ktorý sa Pozemok v súlade s touto zmluvou užíva.
13. Prevádzkovateľ je oprávnený vykonať na Pozemku také zmeny, ktoré súvisia s realizáciou Projektu, na čo Obec udeľuje svoj súhlas.
14. Prvým dňom užívania pozemku je deň, kedy táto zmluva nadobudne právnu účinnosť.
15. Prevádzkovateľ sa zaväzuje Pozemok poistiť proti škode vzniknutej činnosťou Prevádzkovateľa a tretími osobami pri činnostiach Prevádzkovateľa (ďalej len „**Poistenie**“).
16. Ak do 3 rokov od vydania stavebného povolenia nedôjde k spusteniu prevádzky Projektu, Prevádzkovateľ sa zaväzuje zaplatiť za každý nasledujúci kalendárny rok pokutu vo výške vymeranej dane z nehnuteľnosti za predmetný Pozemok.

## Článok V

### **Zmluva o budúcej kúpnej zmluve na Zastavanú časť pozemku s predkupným právom a zmluve o zriadení vecného bremena k susedným pozemkom**

1. Obec sa zaväzuje uzatvoriť v budúcnosti s Prevádzkovateľom zmluvu s obsahom a predmetom plnenia uvedeným ďalej (ďalej len „**Budúca zmluva**“) na základe, ktorej:
  - Obec za kúpnu cenu dohodnutú podľa odseku 2 tohto článku prevedie vlastnícke právo k Zastavanej časti pozemku (990 m<sup>2</sup>) na Prevádzkovateľa,
  - Obec získa vecné predkupné právo na Zastavanú časť pozemku, pre prípad, že by sa Prevádzkovateľ rozhodol Zastavanú časť pozemku predat' alebo inak scudzit'
  - Prevádzkovateľ ako nadobúdateľ Zastavanej časti pozemku získa právo zodpovedajúce vecnému bremenu in rem, spočívajúce v práve vstupu, prechodu a prejazdu cez časť Pozemku, ktorá netvorí Zastavanú časť pozemku.
2. Kúpna cena za Zastavanú časť pozemku sa určí vo výške trhovej ceny ornej pôdy stanovenej znaleckým posudkom vypracovaným znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti, ku dňu vydania územného rozhodnutia pre Projekt. Vypracovanie znaleckého posudku zabezpečí Prevádzkovateľ. Kúpna cena sa zvýši o výšku odvodu za vyňatie Zastavanej časti pozemku z pôdneho fondu, ak ho Obec uhradila namiesto Prevádzkovateľa.
3. Obec sa zaväzuje uzavrieť Budúcu zmluvu bez zbytočného odkladu po tom, čo ju na to Prevádzkovateľ vyzve.

## Článok VI

### **Súvisiaca zmluva o zriadení predkupného práva Prevádzkovateľa na Pozemok**

1. S touto zmluvou Zmluvné strany zároveň uzatvárajú aj zmluvu o zriadení vecného predkupného práva Prevádzkovateľa na Pozemok (ďalej len „**Súvisiaca zmluva**“), v prípade, že by sa ho Obec v budúcnosti rozhodla predat'.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu ako aj Súvisiacu zmluvu uzatvorí v rovnaký deň.
3. Obec sa zaväzuje zabezpečiť zverejnenie tejto zmluvy a Súvisiacej zmluvy tak, aby obidve nadobudli účinnosť v rovnaký deň.

## **Článok VII**

### **Dôvernosť informácií**

1. Zmluvné strany sa dohodli nezneužívať informácie, ktoré si vzájomne pri realizácii tejto zmluvy a ostatných súvisiacich zmlúv budú poskytovať, a to ani v prospech tretích osôb.
2. Nejde o porušenie povinnosti zachovávať dôvernosť informácií, ak by bolo dodržiavanie tejto povinnosti v rozpore s všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo sprístupnenie informácií je potrebné pre realizáciu práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy a Súvisiacej zmluvy, ak povinnosť ich zverejnenia ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy.

## **Článok VIII**

### **Nadobudnutie platnosti a účinnosti tejto zmluvy**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním všetkými Zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## **Článok IX**

### **Zánik zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvné strany môžu túto zmluvu písomne vypovedať s výpovednou dobou v trvaní 3 rokov. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca, nie však skôr ako v posledný deň kalendárneho mesiaca v ktorom uplynie 10 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. V prípade, že dôjde k výpovedi tejto zmluvy zo strany Obce získa Prevádzkovateľ prednostné právo odkúpenia Pozemku (prípadne jeho zostávajúcej časti) od Obce. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany Prevádzkovateľa získa Obec prednostné právo odkúpenia stavieb, ktoré sa budú v tom čase nachádzať na Zastavanej časti pozemku od Prevádzkovateľa.
4. Zmluva zaniká aj písomnou dohodou Zmluvných strán.
5. Zánikom tejto zmluvy nezankajú dojednania Zmluvných strán uvedené v tejto zmluve, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po jej zániku, najmä dojednané pre prípad porušenia povinností Zmluvných strán alebo pre prípad ukončenia tejto zmluvy.

## **Článok X**

### **Záverečné ustanovenia**

1. V prípade, ak v procese prípravy projektovej dokumentácie alebo v procese územného alebo stavebného konania budú vyjadrenia účastníkov konania, dotknutých subjektov alebo príslušných orgánov verejnej správy tak zásadného významu, že bude potrebné aktualizovať túto zmluvu alebo Súvisiacu zmluvu, aby bolo možné naplniť ich účel, Zmluvné strany sú povinné spolu rokovať o uzatvorení dodatku k nim so zodpovedajúcim obsahom. Zmluvné strany sa zaväzujú spolu rokovať o zmene tejto zmluvy alebo Súvisiacej zmluvy aj v prípade, ak sa ukáže zmena efektívnejšia a legitímnejšia s ohľadom na skutočnosti, ktoré sa vyskytnú alebo zistia po ich uzatvorení.
2. Vztťahy Zmluvných strán založené touto zmluvou, ak ich zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

3. Akékoľvek zmeny alebo dodatky tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných všetkými Zmluvnými stranami.

4. Akékoľvek písomnosti v súvislosti s touto zmluvou sa doručujú na poslednú známu adresu druhej zmluvnej strany. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou, dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi. V prípade, že nie je písomnosť prevzatá druhou zmluvnou stranou, odosielateľ je povinný bez zbytočného odkladu po vrátení nedoručenej zásielky túto zaslať elektronickou poštou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, ak tak neurobil už skôr.

5. Ak niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné alebo stratí platnosť alebo účinnosť v budúcnosti, nie je tým dotknutá platnosť ani účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to právne možné, čo najviac približuje zmyslu a účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia vo vzťahu k účelu tejto zmluvy.

6. Táto zmluva zaväzuje aj právnych nástupcov Zmluvných strán.

7. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jej uzavretí obdrží každá zo Zmluvných strán po jednom rovnopise.

8. Obec vyhlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy udelilo jej obecné zastupiteľstvo predchádzajúci súhlas s jej uzatvorením ako aj predchádzajúci súhlas s uzatvorením Súvisiacej zmluvy upravenej v článku VI tejto zmluvy a predchádzajúci súhlas s budúcim uzatvorením kúpnej zmluvy na Zastavanú časť pozemku s predkupným právom a zmluvy o zriadení vecného bremena k susedným pozemkom (Budúcej zmluvy), a to v znení v zmysle článku V tejto zmluvy.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej obsahu, uzatvárajú ju na základe ich slobodnej, vážnej a určito prejavenej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť ani oprávnenie konať nie je ničím obmedzené a právny úkon svojím obsahom neodporuje zákonu ani sa neprieči dobrým mravom, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Píle, dňa .....

V Píle, dňa .....

.....

Obec Píla

RNDr. Ing. Mgr. Radovan Mičunek, PhD., starosta

.....

J&D MEDIA, s.r.o.

Mgr. Daniela Horská, konateľ

Prílohy:

1. Projekt pre územné rozhodnutie

2. Text budúcej „kúpnej zmluvy na Zastavanú časť pozemku s predkupným právom a zmluvy o zriadení vecného bremena k susedným pozemkom“