

# ZMLUVA O VÝSTAVBE

a o úprave spoluvlastníckych podielov spojených s vlastníctvom bytov a nebytových priestorov

1. **Milan Polakovič, rod. (Polakovič)**  
bytom Hydinárska 531, 900 46 Most pri Bratislave

stav: (.), štátny občan SR

(ďalej len „Zhotoviteľ“)

a

2. **Obec Marianka**  
Školská 32, Marianka 900 33  
IČO: 00304930  
Kód obce: 508 080  
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.  
Číslo účtu: 1804067002/5600  
v zastúpení: JUDr. Radovanom Jurikom, starostom

(ďalej len „Objednávateľ“)

(Zhotoviteľ a Objednávateľ ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

sa dnešného dňa v zmysle ust. § 21 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „Zákon č. 182/1993 Z.z.“) dohodli na uzavretí tejto zmluvy (ďalej len „Zmluva“) za nasledovných podmienok:

## Preambula

1. Objednávateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 961, pre k.ú. Marianka, okres Malacky, obec Marianka, a to:
  - pozemok s parc. č. 51/1, zastavané plochy a nádvorí, o výmere 592 m<sup>2</sup>,
  - pozemok s parc. č. 51/2, zastavané plochy a nádvorí, o výmere 341 m<sup>2</sup>,
  - pozemok s parc. č. 52/1, zastavané plochy a nádvorí, o výmere 680 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Pozemky**“),
  - administratívna budova so súp. č. 363 postavená na pozemku s parc. č. 340/4 (ďalej len „**Budova**“).

Na pozemku s parc. č. 51/2 sa nachádza stavba so súp. č. 172 vo vlastníctve Objednávateľa.

2. Zmluvné strany majú záujem na výstavbe polyfunkčného objektu na Pozemkoch podľa projektovej dokumentácie vypracovanej na podklade architektonickej štúdie podľa Prílohy č. 1 tejto Zmluvy, ktorý bude napojený na existujúcu Budovu, vrátane vybudovania všetkých inžinierskych sietí a napojenia objektu na inžinierske siete (ďalej len „**Polyfunkčný objekt**“), a to za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

## Článok I

### Predmet a účel Zmluvy

1. Účelom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán, ako stavebníkov, súvisiacich s výstavbou Polyfunkčného objektu na Pozemkoch a súčasne úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán pri realizácii výstavby Polyfunkčného objektu a s tým súvisiacich prác.

2. Predmetom tejto Zmluvy je:
  - výstavba Polyfunkčného objektu,
  - nadobudnutie vlastníctva k novovybudovaným bytom a nebytovým priestorom, nachádzajúcich sa v Polyfunkčnom objekte,
  - vymedzenie a výpočet spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Polyfunkčného objektu
  - úprava spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu Polyfunkčného objektu,
  - úprava práv k Pozemkom určeným na výstavbu Polyfunkčného objektu,
  - určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte,
  - spôsob financovania stavebných nákladov,
  - realizácia a podmienky výstavby Polyfunkčného objektu a súvisiacich prác.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Zhotoviteľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a realizačnej projektovej dokumentácie Polyfunkčného objektu na základe architektonickej štúdie, ktorá je Prílohou č. 1 tejto Zmluvy a podľa požiadaviek Objednávateľa (ďalej len „**Projektová dokumentácia**“).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výstavbu Polyfunkčného objektu, vrátane vybudovania všetkých inžinierskych sietí a pripojení Polyfunkčného objektu na inžinierske siete a realizácie všetkých súvisiacich prác zabezpečí Zhotoviteľ v súlade s Projektovou dokumentáciou a pokynmi Objednávateľa, a to na vlastné náklady, na vlastnú zodpovednosť a nebezpečenstvo (ďalej len „**Výstavba**“). Závazok Zhotoviteľa zabezpečiť realizáciu Výstavby sa považuje za splnený dňom protokolárneho odovzdania užívateľských nebytových priestorov podľa článku V tejto Zmluvy Objednávateľovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Zhotoviteľ je za účelom Výstavby povinný zabezpečiť na vlastné náklady, na vlastnú zodpovednosť a nebezpečenstvo odstránenie stavby so súpisným číslom 172, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 51/2 v k.ú. Marianka (ďalej len „**Odstránenie stavby**“). Zhotoviteľ je súčasne povinný na vlastné náklady zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie na búracie práce.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Zhotoviteľ je povinný zabezpečiť Výstavbu tak, aby Polyfunkčný objekt bol funkčne prepojený s Budovou a so stavbou polyfunkčného objektu so súpisným číslom 827, na pozemku parc. č. 52/2, v ktorom sa nachádza archív a sklad CO (ďalej len „**Archív a sklad CO**“) (Budova a Archív a sklad CO spolu ďalej len „**Existujúca zástavba**“).
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Zhotoviteľ je povinný počas priebehu Výstavby na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečiť rekonštrukciu vonkajšej fasády Existujúcej zástavby vo vlastníctve Objednávateľa, vrátane výmeny okien na Existujúcej zástavbe a podľa pokynov Objednávateľa tak, aby Polyfunkčný objekt a Existujúca zástavba tvorili jeden celok (ďalej len „**Rekonštrukcia Existujúcej zástavby**“).
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Zhotoviteľ je po ukončení prác podľa tohto článku povinný na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečiť rekultiváciu nezastavaných častí Pozemkov formou výsadby zelene a parkových úprav podľa pokynov Objednávateľa (ďalej len „**Úprava Pozemkov**“).

## Článok II

### Popis, rozloha a umiestnenie bytov a nebytových priestorov

1. Polyfunkčný objekt tvoria tri nadzemné podlažia, na ktorých sa nachádza s výnimkou spoločných častí, zariadení a príslušenstva Polyfunkčného objektu 9 (deväť) bytov a 9 (deväť) nebytových priestorov.
2. Podlahová plocha všetkých bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte bez plochy logií, balkónov a terás je 1.075,1 m<sup>2</sup>. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu a nebytového priestoru, ani spoločné časti a zariadenia Polyfunkčného objektu.
3. 1. nadzemné podlažie Polyfunkčného objektu tvoria nasledovné byty a nebytové priestory:
  - a) byt č. 1 o veľkosti podlahovej plochy 76,3 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt č. 1“),

- b) nebytový priestor č. 1, ako komerčný priestor č.1, o veľkosti podlahovej plochy 111 m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytový priestor č. 1“),
  - c) nebytový priestor č. 2, ako komerčný priestor č.2, o veľkosti podlahovej plochy 37,4 m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytový priestor č. 2“),
  - d) nebytový priestor č. 3, ako knižnica, o veľkosti podlahovej plochy 64,2 m<sup>2</sup>, v štandardnom vybavení vrátane všetkých inžinierskych sietí a napojení, funkčný a schopný užívania (ďalej len „knižnica“),
  - e) nebytový priestor č. 4, ako toaleta ženy, o veľkosti podlahovej plochy 9 m<sup>2</sup>, v štandardnom vybavení vrátane všetkých inžinierskych sietí a napojení, funkčný a schopný užívania (ďalej len „toaleta ženy“),
  - f) nebytový priestor č. 5, ako toaleta muži, o veľkosti podlahovej plochy 7,6 m<sup>2</sup>, v štandardnom vybavení vrátane všetkých inžinierskych sietí a napojení, funkčný a schopný užívania (ďalej len „toaleta muží“),
  - g) technická miestnosť o veľkosti podlahovej plochy 18,1 m<sup>2</sup> (ďalej len „technická miestnosť“).
4. 2. nadzemné podlažie Polyfunkčného objektu tvorí:
- a) byt č. 2 o veľkosti podlahovej plochy 56,4 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt č. 2“),
  - b) byt č. 3 o veľkosti podlahovej plochy 39,7 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt č. 3“),
  - c) byt č. 4 o veľkosti podlahovej plochy 37,9 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt č. 4“),
  - d) nebytový priestor č. 6, ako viacúčelová sála, o veľkosti podlahovej plochy 186 m<sup>2</sup>, v štandardnom vybavení vrátane všetkých inžinierskych sietí a napojení, funkčný a schopný užívania (ďalej len „viacúčelová sála“),
  - e) nebytový priestor č. 7, ako prípravňa jedál, o veľkosti podlahovej plochy 48 m<sup>2</sup>, v štandardnom vybavení vrátane všetkých inžinierskych sietí a napojení, funkčný a schopný užívania (ďalej len „prípravňa jedál“),
  - f) nebytový priestor č. 8, ako rozptylový priestor, o veľkosti podlahovej plochy 58,9 m<sup>2</sup>, v štandardnom vybavení vrátane všetkých inžinierskych sietí a napojení, funkčný a schopný užívania (ďalej len „rozptylový priestor“).
5. 3. nadzemné podlažie Polyfunkčného objektu tvorí:
- a) byt č. 5 o veľkosti podlahovej plochy 63,9 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt č. 5“),
  - b) byt č. 6 o veľkosti podlahovej plochy 39,7 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt č. 6“),
  - c) byt č. 7 o veľkosti podlahovej plochy 33,2 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt č. 7“),
  - d) byt č. 8 o veľkosti podlahovej plochy 61,5 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt č. 8“),
  - e) byt č. 9 o veľkosti podlahovej plochy 72,2 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt č. 9“),
  - f) nebytový priestor č. 9, ako ateliér, o veľkosti podlahovej plochy 72,2 m<sup>2</sup> (ďalej len „ateliér“).

### Článok III

#### Vymedzenie a výpočet spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Polyfunkčného objektu

1. Spoločnými časťami Polyfunkčného objektu sú časti Polyfunkčného objektu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie, a to: základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
2. Spoločnými časťami Polyfunkčného objektu sú schodisko č. 1 o veľkosti podlahovej plochy 28,3 m<sup>2</sup> a schodisko č. 2 o veľkosti podlahovej plochy 33,9 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží, schodisko č. 3 o veľkosti podlahovej plochy 26,6 m<sup>2</sup> a schodisko č. 4 o veľkosti podlahovej plochy 14,5 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží, schodisko č. 5, o veľkosti podlahovej plochy 26,2 m<sup>2</sup> a schodisko č. 6, o veľkosti podlahovej plochy 14,7 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží.
3. Spoločnými zariadeniami Polyfunkčného objektu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Polyfunkčného objektu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Polyfunkčného objektu. Takými zariadeniami sú najmä kotolne vrátane technologického zariadenia, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné,

elektrické, telefónne a plynové prípojky, rozvody plynu, vody po ventily, odpadové stupačky vrátane odbočky, elektroinštalácie do skriň merania po istič, osvetlenie v spoločných častiach, vzduchotechnika na schodištiach.

4. Spoločnými časťami a príslušenstvom Polyfunkčného objektu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Polyfunkčného objektu a pritom nie sú jeho stavebnou súčasťou sú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoría, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k Polyfunkčného objektu.

#### **Článok IV**

##### **Vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Polyfunkčnom objekte na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve Polyfunkčného objektu**

1. Vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Polyfunkčnom objekte na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve Polyfunkčného objektu je dané podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte.
2. Podlahová plocha všetkých bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte bez plochy logií, balkónov a terás bude 1.075,1 m<sup>2</sup>.
3. Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve, nerozlučne spojených s bytmi a nebytovými priestormi nachádzajúcimi sa v Polyfunkčnom objekte bude nasledovná:
  - k bytu č. 1 prináleží spoluvlastnícky podiel 7630/107510,
  - k bytu č. 2 prináleží spoluvlastnícky podiel 5640/107510,
  - k bytu č. 3 prináleží spoluvlastnícky podiel 3970/107510,
  - k bytu č. 4 prináleží spoluvlastnícky podiel 3790/107510,
  - k bytu č. 5 prináleží spoluvlastnícky podiel 6390/107510,
  - k bytu č. 6 prináleží spoluvlastnícky podiel 3970/107510,
  - k bytu č. 7 prináleží spoluvlastnícky podiel 3320/107510,
  - k bytu č. 8 prináleží spoluvlastnícky podiel 6150/107510,
  - k bytu č. 9 prináleží spoluvlastnícky podiel 7220/107510,
  - k nebytovému priestoru č. 1 prináleží spoluvlastnícky podiel 11100/107510,
  - k nebytovému priestoru č. 2 prináleží spoluvlastnícky podiel 3740/107510,
  - k nebytovému priestoru č. 3 prináleží spoluvlastnícky podiel 6420/107510,
  - k nebytovému priestoru č. 4 prináleží spoluvlastnícky podiel 900/107510,
  - k nebytovému priestoru č. 5 prináleží spoluvlastnícky podiel 760/107510,
  - k nebytovému priestoru č. 6 prináleží spoluvlastnícky podiel 18600/107510,
  - k nebytovému priestoru č. 7 prináleží spoluvlastnícky podiel 4800/107510,
  - k nebytovému priestoru č. 8 prináleží spoluvlastnícky podiel 5890/107510,
  - k nebytovému priestoru č. 9 - ateliér prináleží spoluvlastnícky podiel 7220/107510.

#### **Článok V**

##### **Vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Objednávateľ nadobudne do výlučného vlastníctva nasledujúce Výstavbou novovzniknuté nebytové priestory, nachádzajúce sa v Polyfunkčnom objekte, a k nim prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Polyfunkčného objektu, a to:
  - nebytový priestor č. 3, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží, o výmere 64,2 m<sup>2</sup>,
  - nebytový priestor č. 4, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží, o výmere 9 m<sup>2</sup>,
  - nebytový priestor č. 5, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží, o výmere 7,6 m<sup>2</sup>,
  - nebytový priestor č. 6, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 186 m<sup>2</sup>,

- nebytový priestor č. 7, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 48 m<sup>2</sup>,
  - nebytový priestor č. 8, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 58,9 m<sup>2</sup>.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zhotoviteľ nadobudne do výlučného vlastníctva nasledujúce Výstavbou novovzniknuté byty a nebytové priestory, nachádzajúce sa v Polyfunkčnom objekte, a k nim prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Polyfunkčného objektu, a to:
- byt č. 1, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží, o výmere 76,3 m<sup>2</sup>,
  - byt č. 2, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 56,4 m<sup>2</sup>,
  - byt č. 3, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 39,7 m<sup>2</sup>,
  - byt č. 4, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 37,9 m<sup>2</sup>,
  - byt č. 5, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží, o výmere 63,9 m<sup>2</sup>,
  - byt č. 6, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží, o výmere 39,7 m<sup>2</sup>,
  - byt č. 7, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží, o výmere 33,2 m<sup>2</sup>,
  - byt č. 8, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží, o výmere 61,5 m<sup>2</sup>,
  - byt č. 9, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží, o výmere 72,2 m<sup>2</sup>,
  - nebytový priestor č. 1, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží, o výmere 111 m<sup>2</sup>,
  - nebytový priestor č. 2, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží, o výmere 37,4 m<sup>2</sup>,
  - nebytový priestor č. 9 – ateliér, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží, o výmere 72,2 m<sup>2</sup>.
3. Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru je určené vstupnými dverami do bytu alebo nebytového priestoru, stenami ohraničujúcimi byt alebo nebytový priestor, uzávermi vody, plynu, ÚK a hlavnými ističmi elektroinštalácie pre byt alebo nebytový priestor.
4. Vlastníctvo Zmluvných strán k rozostavenej stavbe Polyfunkčného objektu vznikne okamihom zápisu rozostavenej stavby Polyfunkčného objektu do katastra nehnuteľností. Výlučné vlastníctvo Zmluvných strán k bytom a nebytovým priestorom podľa ods. 1 a 2 tohto článku Zmluvy vznikne okamihom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o kolaudácii Polyfunkčného objektu.
5. Dňom nadobudnutia vlastníctva bytu, spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu Polyfunkčného objektu prechádzajú na Zmluvné strany, ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa ods. 1 a 2 tohto článku Zmluvy, všetky práva a povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.
6. Zmluvné strany berú na vedomie a vyslovene súhlasia s tým, že skutočné výmery zrealizovaných bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte sa môžu líšiť od výmer uvedených v tejto Zmluve, a to v rámci kladnej alebo zápornej odchýlky 5 %.

## **Článok VI**

### **Úprava práv k Pozemkom určeným na Výstavbu**

1. Objednávateľ je výlučným vlastníkom Pozemkov určených na Výstavbu.
2. Objednávateľ vyhlasuje, že vo výkone vlastníckych práv k Pozemkom nie je obmedzený žiadnym vecným či záväzkovým právom, ktoré by mohlo brániť realizácii Výstavby a zároveň udeľuje Zhotoviteľovi súhlas k realizácii Výstavby na Pozemkoch za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
3. Objednávateľ sa zaväzuje, že po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o kolaudácii Polyfunkčného objektu prevedie do vlastníctva Zhotoviteľa príslušné podiely na zastavanej časti Pozemkov, a to vo veľkosti spoluvlastníckych podielov Zhotoviteľa na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve, nerozlučne spojených s bytmi a nebytovými priestormi nachádzajúcimi sa v Polyfunkčnom objekte.

## **Článok VII Čas plnenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli na jednotlivých termínoch plnenia podľa tejto Zmluvy nasledovne:
  - a) Zhotoviteľ je povinný predložiť Objednávateľovi Projektovú dokumentáciu Polyfunkčného objektu najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy,
  - b) Objednávateľ je povinný vyjadriť sa k Projektovej dokumentácii v lehote do 14 dní odo dňa jej doručenia,
  - c) Zhotoviteľ je povinný zapracovať prípadné pripomienky Objednávateľa k Projektovej dokumentácii v lehote do 7 dní odo dňa ich doručenia a súčasne predložiť Projektovú dokumentáciu Objednávateľovi na definitívne odsúhlasenie,
  - d) Zhotoviteľ je povinný podať na príslušný stavebný úrad žiadosť o vydanie povolenia na Odstránenie stavby a žiadosť o vydanie stavebného povolenia na Výstavbu, ktorej prílohu bude tvoriť Objednávateľom písomne schválená Projektová dokumentácia, a to v lehote do 30 dní odo dňa definitívneho odsúhlasenia Projektovej dokumentácie Objednávateľom,
  - e) Zhotoviteľ je povinný začať s Realizáciou Výstavby najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na realizáciu Výstavby, najneskôr však do 30.01.2012,
  - f) Zhotoviteľ je povinný ukončiť realizáciu Výstavby, Rekonštrukciu Existujúcej zástavby, Úpravu Pozemkov a odovzdať nebytové priestory v zmysle tejto Zmluvy Objednávateľovi v lehote najneskôr do 30.09.2012. Objednávateľ sa zaväzuje prijať skoršie plnenie Zhotoviteľa podľa tohto bodu Zmluvy na základe písomnej výzvy Zhotoviteľa.

## **Článok VIII Práva a povinnosti Zhotoviteľa a spôsob financovania stavebných nákladov**

1. Zhotoviteľ je povinný riadne a včas zabezpečiť na vlastnú zodpovednosť a nebezpečenstvo Projektovú dokumentáciu, Odstránenie stavby, realizáciu Výstavby, Rekonštrukciu Existujúcej zástavby a Úpravu Pozemkov, a to všetko bez vád, za použitia materiálov prvej akostnej triedy a v súlade s platnými právnymi predpismi o bezpečnosti práce a ochrane zdravia, v súlade s platnými právnymi predpismi o požiarnej ochrane a s rešpektovaním STN a rozhodnutí orgánov štátnej a verejnej správy tak, aby bol Polyfunkčný objekt spôsobilý na riadne užívanie a vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
2. Zhotoviteľ vyhlasuje, že je schopný zabezpečiť pre Objednávateľa práce podľa tejto Zmluvy v celom rozsahu, v kvalite a lehotách stanovených touto Zmluvou. Zhotoviteľ je oprávnený poveriť vykonaním činností podľa tejto zmluvy inú odborne spôsobilú osobu. Zodpovednosť Zhotoviteľa za riadne a včasné splnenie povinností podľa tejto Zmluvy tým nie je dotknutá.
3. Zhotoviteľ je ďalej povinný:
  - a. požiadať v lehote podľa tejto Zmluvy príslušný stavebný úrad o vydanie povolenia na Odstránenie stavby, o vydanie stavebného povolenia na Výstavbu a o vydanie stavebného povolenia ( príp. podať ohlásenie) na Rekonštrukciu Existujúcej zástavby, a to na základe Objednávateľom odsúhlasenej projektovej dokumentácie,
  - b. na vlastné náklady zabezpečiť vypracovanie geometrického plánu a znaleckého posudku akonáhle bude Polyfunkčný objekt v takom štádiu rozostavanosti, že bude zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia Polyfunkčného objektu,
  - c. po vypracovaní geometrického plánu a znaleckého posudku podľa písm. b) podať na príslušnú správu katastra návrh na zápis rozostavanej stavby – bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Polyfunkčnom objekte,
  - d. na vlastné náklady zabezpečiť autorský dozor,

- e. nepoškodiť pri prieskumných, sondážnych prácach a pri Výstavbe a Odstránení stavby príslušné nehnuteľnosti a Existujúcu zástavbu a ich užívanie obmedziť v nevyhnutnom rozsahu len po predchádzajúcom odsúhlasení Objednávateľom,
  - f. viesť stavebný denník, ktorý bude kedykoľvek prístupný Objednávateľovi,
  - g. určiť najneskôr pri zahájení Výstavby kontrolné dni,
  - h. odovzdať Objednávateľovi najneskôr ku dňu právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o kolaudácii Polyfunkčného objektu jedno vyhotovenie projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia Polyfunkčného objektu,
  - i. odstrániť alebo nahradiť všetky škody spôsobené prieskumnými, sondážnymi prácami a stavebnou činnosťou na Pozemkoch ako aj na príslušných nehnuteľnostiach a Existujúcej zástavbe, pričom pri nejasnostiach o pôvode prípadných porúch, alebo škôd uhradiť expertízny posudok autorizovaného inžiniera príslušnej profesie, ak sa preukáže spôsobenie poruchy činnosťou Zhotoviteľa,
  - j. riadne a včas pripraviť Polyfunkčný objekt ku kolaudácii, odovzdať nebytové priestory Objednávateľa Objednávateľovi a odovzdať príslušnú dokumentáciu skutočného vyhotovenia Polyfunkčného objektu správcovi Polyfunkčného objektu,
  - k. zabezpečiť vydanie rozhodnutia o pridelení súpisného čísla Polyfunkčného objektu,
  - l. podať na príslušnú správu katastra návrh na zápis bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Polyfunkčnom objekte, a to najneskôr do 15 (pätnástich) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii Polyfunkčného objektu a rozhodnutia o pridelení súpisného čísla Polyfunkčného objektu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady na vypracovanie Projektovej dokumentácie, stavebné náklady vynaložené na Výstavbu Polyfunkčného objektu, akékoľvek náklady súvisiace s Odstránením stavby, realizáciou Výstavby, Rekonštrukciou Existujúcej zástavby a Úpravou Pozemkov ako aj všetky súvisiace investície, náklady na správne a iné poplatky znáša v celom rozsahu Zhotoviteľ.
  5. Zmluvné strany sa dohodli, že Zhotoviteľ je povinný zabezpečiť právo na neobmedzené použitie Projektovej dokumentácie na účel Výstavby Objednávateľom, bez akéhokoľvek nároku Zhotoviteľa alebo tretej osoby na odplatu za použitie Projektovej dokumentácie. Zhotoviteľ je zároveň povinný zabezpečiť rovnaké práva na použitie Projektovej dokumentácie pre obe Zmluvné strany. V prípade, ak si voči Objednávateľovi uplatní tretia osoba akýkoľvek nárok z titulu používania Projektovej dokumentácie, tento znáša v celom rozsahu Zhotoviteľ. Toto ustanovenie v prípade odstúpenia od Zmluvy nezaniká.
  6. Zhotoviteľ je povinný riadiť sa pokynmi stavebného dozoru. Zápisy a pokyny stavebného dozoru uvedené v stavebnom denníku sú pre Zhotoviteľa záväzné.

## Článok IX

### Práva a povinnosti Objednávateľa

1. Objednávateľ sa zaväzuje poskytnúť Zhotoviteľovi potrebnú súčinnosť.
2. Objednávateľ splnomocňuje Zhotoviteľa na zastupovanie pred príslušným stavebným úradom vo veci vydania povolenia na Odstránenie stavby v zmysle ust. § 88 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, vo veci vydania stavebného povolenia na realizáciu Výstavby a vo veci vydania stavebného povolenia ( príp. na ohlásenie) Rekonštrukcie Existujúcej zástavby.
3. Objednávateľ je povinný zabezpečiť stavebný dozor, ktorý bude sledovať spôsob a postup uskutočňovania Výstavby. Stavebný dozor je oprávnený dávať Zhotoviteľovi záväzné pokyny.
4. Objednávateľ je ďalej povinný:
  - a) odovzdať Zhotoviteľovi Pozemky za účelom Odstránenia stavby a následnej realizácie Výstavby najneskôr do 5 (piatich) dní od predloženia právoplatného povolenia na Odstránenie stavby,
  - b) umožniť osobám vykonávajúcim Odstránenie stavby a Výstavbu prístup na Pozemky a strpieť výkon prác súvisiacich s Odstránením stavby a Výstavbou,
  - c) umožniť Zhotoviteľovi vyznačenie a zameranie Pozemkov v priamej súvislosti s Odstránením stavby a Výstavbou a vykonanie potrebných prieskumných a sondážnych prác.

## **Článok IX**

### **Odozdanie a prevzatie nebytových priestorov**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Polyfunkčný objekt je Zhotoviteľ povinný protokolárne odovzdať Objednávateľovi nebytové priestory Objednávateľa, a to za podmienok a v lehotách podľa tejto Zmluvy.
2. Objednávateľ je oprávnený prevzatie nebytových priestorov odmietnuť v prípade, ak nebude riadne zrealizovaná Rekonštrukcia Existujúcej zástavby a Úprava Pozemkov.
3. Objednávateľ je povinný nebytové priestory prevziať v prípade, ak nebytové priestory majú drobné vady, ktoré nebránia užívaniu nebytových priestorov.

## **Článok X**

### **Zábezpeka**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zhotoviteľ je povinný ku dňu podpisu tejto Zmluvy uhradiť Objednávateľovi zábezpeku vo výške 3.000,- EUR (slovom tritisíc eur), za účelom zabezpečenia akýchkoľvek nárokov Objednávateľa voči Zhotoviteľovi vyplývajúcich z tejto Zmluvy ( nároky z titulu omeškania, vadného plnenia, zmluvné pokuty a pod.) a vzniknutých v súvislosti s realizáciou tejto Zmluvy, vrátane nárokov Objednávateľa na náhradu škody a/alebo inej majetkovej ujmy vzniknutej v súvislosti s realizáciou tejto Zmluvy (ďalej len „**Zábezpeka**“).
2. Zhotoviteľ sa zaväzuje uhradiť Zábezpeku v hotovosti k rukám Objednávateľa, alebo bankovým prevodom na účet Objednávateľa, špecifikovaný v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zo Zábezpeky je Objednávateľ oprávnený uspokojiť svoje prípadné nároky voči Zhotoviteľovi podľa bodu 1 tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Objednávateľ je povinný vrátiť Zhotoviteľovi Zábezpeku zníženú o nároky Objednávateľa voči Zhotoviteľovi podľa bodu 1 tohto článku po uplynutí záručnej doby podľa článku XI.

## **Článok XI**

### **Zodpovednosť za vady a záručná doba**

1. Zhotoviteľ zodpovedá za to, že je Projektová dokumentácia, Polyfunkčný objekt a Rekonštrukcia Existujúcej zástavby sú zhotovené v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a že počas záručnej doby budú mať vlastnosti dohodnuté v tejto Zmluve.
2. Zhotoviteľ zodpovedá za vady Projektovej dokumentácie, Polyfunkčného objektu a Rekonštrukcie Existujúcej zástavby, ktoré existujú v čase odovzdania a prevzatia nebytových priestorov Objednávateľa.
3. Zhotoviteľ zodpovedá za vady Projektovej dokumentácie a Polyfunkčného objektu ako celku, ako aj vady jednotlivých bytov a nebytových priestorov po dobu 36 (tridsaťšesť) mesiacov od odovzdania a prevzatia nebytových priestorov Objednávateľom.
4. Ak pri odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov Objednávateľa budú zistené vady a/alebo nedorobky začína plynúť záručná doba až dňom ich riadneho odstránenia. Záručná doba však neplynie v čase, počas ktorého Objednávateľ nemohol nebytové priestory riadne užívať pre vady, za ktoré zodpovedá Zhotoviteľ. Plynutie záručnej doby sa preruší dňom uplatnenia práva Objednávateľa na odstránenie väd (dorúčením reklamácie).
5. Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené u Zhotoviteľa v záručnej dobe, inak tieto práva zanikajú. V oznámení Objednávateľ uvedie požadovaný druh nároku, ktorý si Objednávateľ na základe vady uplatňuje.
6. Zhotoviteľ je povinný bezplatne odstrániť vady v záručnej dobe najneskôr do 7 dní po ich oznámení Objednávateľom.
7. V prípade, ak Zhotoviteľ neodstráni vady riadne a včas, Objednávateľ je oprávnený odstrániť vady sám alebo prostredníctvom tretej osoby na náklady Zhotoviteľa. Zmluvné strany sa dohodli,



že týmto postupom Objednávateľa nie sú dotknuté ustanovenia tejto Zmluvy týkajúce sa dohodnutej záručnej doby a zodpovednosti Zhotoviteľa za vady, ktoré sa počas tejto záručnej doby vyskytnú na predmete tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstránenia väd Objednávateľom má Objednávateľ voči Zhotoviteľovi nárok na náhradu škody a náhradu účelne vynaložených nákladov súvisiacich s odstraňovaním následkov vadného plnenia Zhotoviteľa v plnom rozsahu, náhradu škody.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Zhotoviteľa s riadnym a včasným odstránením väd a nedorobkov oznámených Objednávateľom, je Objednávateľ oprávnený od Zhotoviteľa požadovať a Zhotoviteľ sa zaväzuje Objednávateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu dohodnutú Zmluvnými stranami vo výške 20,- EUR za každý deň omeškania s odstránením väd a nedorobkov.
9. Zhotoviteľ výslovne súhlasí a podpisom tejto Zmluvy udeľuje súhlas s tým, že Objednávateľ je oprávnený bez ďalšieho postúpiť svoje práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady Diela vymedzené v tomto článku Zmluvy na tretí subjekt, a to bez akéhokoľvek ďalšieho súhlasu Zhotoviteľa.

## **Článok XII**

### **Ukončenie Zmluvy a sankcie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že Zhotoviteľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade ak:
  - Objednávateľ neodovzdá Zhotoviteľovi Pozemky za účelom Odstránenia stavby a následnej realizácie Výstavby po uplynutí lehoty podľa článku IX bod. 4 písm. a) tejto Zmluvy, a to ani do 3 dní po doručení písomnej výzvy Zhotoviteľa Objednávateľovi,
  - Objednávateľ neumožní Zhotoviteľovi vyznačenie a zameranie Pozemkov v priamej súvislosti s Odstránením stavby a Výstavbou a vykonanie potrebných prieskumných a sondážnych prác.
2. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že Objednávateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade ak:
  - Zhotoviteľ bude v omeškaní s predložením Projektovej dokumentácie podľa článku VII bod 1 písm. a) tejto Zmluvy o viac ako 5 dní,
  - Zhotoviteľ bude v omeškaní s podaním žiadosti o vydanie povolenia na Odstránenie stavby a žiadosti o vydanie stavebného povolenia na Výstavbu podľa článku VII bod 1 písm. d) tejto Zmluvy o viac ako 5 dní,
  - Zhotoviteľ bude v omeškaní so začatím realizácie Výstavby podľa článku VII bod 1 písm. e) tejto Zmluvy o viac ako 5 dní,
  - Zhotoviteľ nezabezpečí vypracovanie geometrického plánu a znaleckého posudku podľa článku VIII bod 3 písm. b)
  - Zhotoviteľ po vypracovaní geometrického plánu a znaleckého posudku podľa článku VIII bod 3 písm. b) nepodá na príslušnú správu katastra návrh na zápis rozostavanej stavby podľa článku VIII bod 3 písm. c)
  - Zhotoviteľ bude v omeškaní s ukončením realizácie Výstavby, Rekonštrukcie Existujúcej zástavby, Úpravou Pozemkov a odovzdaním nebytových priestorov podľa článku VII bod 1 písm. f) tejto Zmluvy o viac ako 5 dní,
  - Zhotoviteľ poruší niektorú z svojich povinností uvedených v článku VIII tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že okamihom odstúpenia od Zmluvy podľa tohto článku Zhotoviteľ prevádza na Objednávateľa všetky práva stavebníka vyplývajúce zo stavebného povolenia vydaného na realizáciu Polyfunkčného objektu a Objednávateľ sa tak stáva jediným stavebníkom Polyfunkčného objektu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že v prípade, ak sa Zhotoviteľ dostane do omeškania s plnením povinností podľa článku VII bod 1 písm. a), c) a d) a/alebo podľa článku VIII bod 3 písm. b) a/alebo c) je povinný zaplatiť Objednávateľovi na základe výzvy zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každý, aj začatý deň omeškania so splnením každej povinnosti jednotlivo.
5. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že v prípade, ak sa Zhotoviteľ dostane do omeškania s plnením povinností podľa článku VII bod 1 písm. a), c) a d) je povinný zaplatiť

Objednávateľovi na základe výzvy zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každý, aj začatý deň omeškania so splnením povinností.

6. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že v prípade, ak sa Zhotoviteľ dostane do omeškania s plnením povinností podľa článku VII bod 1 písm. e) je povinný zaplatiť Objednávateľovi na základe výzvy zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- EUR za každý, aj začatý deň omeškania so splnením povinností.
7. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že v prípade, ak sa Zhotoviteľ dostane do omeškania s plnením povinností podľa článku VII bod 1 písm. f) je povinný zaplatiť Objednávateľovi na základe výzvy zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- EUR za každý, aj začatý deň omeškania so splnením povinností.
8. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že v prípade, ak Zhotoviteľ poruší niektorú zo svojich povinností podľa článku VIII tejto Zmluvy je povinný zaplatiť Objednávateľovi na základe výzvy zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každé porušenie povinností jednotlivu.
9. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy nezaniká Objednávateľovi právo na náhradu škody spôsobenej Zhotoviteľom porušením zmluvných povinností podľa tejto Zmluvy.

### **Článok XIII**

#### **Zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte bude zastupovať Objednávateľ.

### **Článok XIV**

#### **Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastníkom rozostavanej stavby Polyfunkčného objektu je až do dňa zápisu rozostavanej stavby Polyfunkčného objektu príslušnou správou katastra nehnuteľností Objednávateľ.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov Objednávateľa, uzatvoria zmluvu o zriadení predkupného práva v prospech Zhotoviteľa na nebytové priestory v Polyfunkčnom objekte vo vlastníctve Objednávateľa a zmluvu o zriadení predkupného práva v prospech Objednávateľa na byty a nebytové priestory v Polyfunkčnom objekte vo vlastníctve Zhotoviteľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Objednávateľ je oprávnený kedykoľvek i počas Výstavby Polyfunkčného domu previesť zmluvne všetky práva z tejto Zmluvy na tretiu osobu. Zmeny je Objednávateľ povinný bezodkladne oznámiť Zhotoviteľovi, doložiť potrebnými dokladmi a znášať všetky vzniknuté náklady s tým spojené.

### **Článok XIV**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom zápisu do katastra nehnuteľností.
2. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia ust. zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi SR.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto Zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme a odsúhlasené oboma Zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že na účely tejto Zmluvy sa akákoľvek platba bankovým prevodom považuje za uhradenú dňom jej pripísania k účtu Objednávateľa k jeho voľnej dispozícii.
5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že akékoľvek a všetky oznámenia medzi Zmluvnými stranami, ktoré musia byť vykonané v písomnej forme, budú dotknutej Zmluvnej strane doručené osobne alebo doporučeným listom či inou formou registrovaného poštového styku

na adresu uvedenú záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ nie je určené alebo medzi Zmluvnými stranami písomne dohodnuté inak.

6. Oznámenia zasielané doporučenou poštou sa považujú za doručené 3. (tretí) deň po ich preukázateľnom odoslaní na adresu dotknutej Zmluvnej strany, alebo na neskoršiu adresu, oznámenú písomne druhej Zmluvnej strane.
7. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 4 (štyroch) vyhotoveniach, po jednom pre každú zo zmluvných strán a dve pre potreby katastra nehnuteľností.
8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že s obsahom tejto Zmluvy súhlasia, že bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, že nebola uzatvorená v tiesni, ani za iných nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Marianke dňa .....

Za Objednávateľa:

Za Zhotoviteľa:

---

JUDr. Radovan Jurika  
starosta Obce Marianka

---

Milan Polakovič