

Zmluva o výstavbe

a

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

č.8074/2014

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

SimKor, s. r. o., Trate mládeže 9/A, Banská Štiavnica

Zastúpený : **Miloš Šimek - konateľ**
Ing. Milan Korgo - konateľ
IČO: 36 014 354
IČ DPH: SK2020066180
Zápis : v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel Sro,
vložka č. 3980/S

Osoby oprávnené konať a podpisovať vo veciach:
zmluvných: **Miloš Šimek, konateľ, Ing. Milan Korgo, konateľ**
Osoby oprávnené rokovať vo veciach :
technických a realizačných: **Ing. Milan Korgo**
bankové spojenie: **VÚB, a. s. pob. Banská Štiavnica**
číslo účtu: **SK 18 0200 0000 0029 2551 8556**

(ďalej len „Zhotoviteľ“)

a

Obec Hrabíčov

So sídlom: **Hrabíčov 188, 966 78**
Zastúpený : **Ján Adámik – starosta obce**
IČO: 00320650
Bankové spojenie: **VÚB a.s., pobočka Žarnovica**
Číslo účtu: **SK63 0200 0000 0000 04722422**

(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. 303**, pre k.ú. **Hrabičov**, okres **Žarnovica**, obec **Hrabičov**, a to:
 - pozemok C KN parc. č. 9/1, Ostatné plochy, o výmere 1 398 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 9/2, Zastavané plochy a nádvoria, o výmere 570 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 7, Zastavané plochy a nádvoria, o výmere 699 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 8, Zastavané plochy a nádvoria, o výmere 449 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 16, Ostatné plochy, o výmere 1 097 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 44, Trvale trávne porasty, o výmere 590 m²,a nehnuteľností zapísaných na **LV č. 832**, pre k.ú. **Hrabičov**, okres **Žarnovica**, obec **Hrabičov**, a to:
 - pozemok E KN parc. č. 39/3, Ostatné plochy, o výmere 576 m²,
(ďalej len „Pozemky“),
2. Na pozemku s parc. č. 9/2 sa nachádza stavba so súp. č. 214 – **Materská škola** vo vlastníctve objednávateľa.
3. 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 (nadväzný) na existujúcu Budovu, vrátane vybudovania všetkých inžinierskych sietí a napojenia objektu na inžinierske siete (ďalej len „Polyfunkčný objekt/nehnuteľnosť“), a to za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

Článok I

Predmet a účel Zmluvy

1. 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.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zhotoviteľ uhradí vypracovanú projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie, ktorá je Prílohou č. 1 (ďalej len „Projektová dokumentácia“).

3. 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“). Záväzok zhotoviteľa zabezpečiť realizáciu výstavby sa považuje za splnený dňom protokolárneho odovzdania užívania schopných nebytových priestorov podľa článku V tejto zmluvy objednávateľovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Zhotoviteľ je po ukončení prác podľa tohto článku povinný na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečiť rekultiváciu nezastavaných častí pozemkov a úpravu do pôvodného stavu.

Článok II

Popis, rozloha a umiestnenie bytov a nebytových priestorov

1. Prvé nadzemné podlažie Polyfunkčného objektu tvoria :
 - nebytové priestory, ako komerčné priestory – materská škola a hospodárska časť o zastavanej ploche 455,67 (podlahová) m² (ďalej len „nebytový priestor č. 1“)
2. Druhé nadzemné podlažie Polyfunkčného objektu tvorí:
 - byt č. 1 o veľkosti podlahovej plochy 56,85 m² (ďalej len „byt č. 1“),
 - byt č. 2 o veľkosti podlahovej plochy 53,98 m² (ďalej len „byt č. 2“),
 - byt č. 3 o veľkosti podlahovej plochy 53,98 m² (ďalej len „byt č. 3“),
 - byt č. 4 o veľkosti podlahovej plochy 47,65 m² (ďalej len „byt č. 4“),
 - byt č. 5 o veľkosti podlahovej plochy 47,65 m² (ďalej len „byt č. 5“),
 - byt č. 6 o veľkosti podlahovej plochy 66,64 m² (ďalej len „byt č. 6“),
 - byt č. 7 o veľkosti podlahovej plochy 65,31 m² (ďalej len „byt č. 7“),
 - nebytový priestor č.2, ako spoločné priestory, o veľkosti podlahovej plochy 15,13 m²
 - nebytový priestor č.3, ako spoločné priestory, o veľkosti podlahovej plochy 68,20 m²

Článok III

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

1. Spoločnými časťami nehnuteľnosti objektu sú časti polyfunkčného objektu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie, a to: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
2. Spoločnými časťami Polyfunkčného objektu sú závetrie o veľkosti podlahovej plochy 3,0 m². Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza schodisko o veľkosti podlahovej plochy 15,13 m² a chodba o veľkosti podlahovej plochy 68,20 m².
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. Takýmito zariadeniami sú najmä kotolne vrátane technologického zariadenia, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplosnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, rozvody plynu, vody po ventily, odpadové stupačky vrátane odbočky, elektroinštalácie do skríň 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

Handwritten signature

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 logii, balkónov a terás bude 931,06 m²
3. Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve, nerozlučne spojených s bytmi a nebytovými priestormi nachádzajúcimi sa v polyfunkčnom objekte bude nasledovná:

a) k bytu	č.1	prináleží	spoluvlastnícky podiel	5 685/93 106,
b) k bytu	č.2	prináleží	spoluvlastnícky podiel	5 398/93 106,
c) k bytu	č.3	prináleží	spoluvlastnícky podiel	5 398/93 106,
d) k bytu	č.4	prináleží	spoluvlastnícky podiel	4 765/93 106,
e) k bytu	č.5	prináleží	spoluvlastnícky podiel	4 765/93 106,
f) k bytu	č.6	prináleží	spoluvlastnícky podiel	6 664/93 106,
g) k bytu	č.7	prináleží	spoluvlastnícky podiel	6 531/93 106,
h) k nebytovému priestoru	č.2	prináleží	spoluvlastnícky podiel	1 513/93 106,
i) k nebytovému priestoru	č.3	prináleží	spoluvlastnícky podiel	6 820/93 106,

Článok V

Vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že objednávateľ nadobudne do výlučného vlastníctva nasledujúce pôvodné aj 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:

a)	nebytový priestor č. 1,	nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží, o výmere 455,67 m ² ,
b)	nebytový priestor č. 2,	nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží, o výmere 15,13 m ² ,
c)	nebytový priestor č. 3,	nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 68,20 m ² ,
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:

a)	byt č. 1,	nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 56,85 m ² ,
b)	byt č. 2,	nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 53,98 m ² ,
c)	byt č. 3,	nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 53,98 m ² ,
d)	byt č. 4,	nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 47,65 m ² ,
e)	byt č. 5,	nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 47,65 m ² ,

Handwritten signature

- f) byt č. 6, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 66,64 m²,
 - g) byt č. 7, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 65,31 m²,
 - h) nebytový priestor č.3 (chodba), nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 68,20 m²,
 - i) nebytový priestor č. 2 (schodisko), nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží, o výmere 15,13 m²,
3. Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru je určené vstupnými dverami do bytu alebo nebytového priestoru, stenami ohraničujúcimi byt alebo nebytový priestor, uzávermi vody, plynu, UK 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.

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 začať s realizáciou výstavby najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najneskôr však do 31.05.2014,
 - b) Zhotoviteľ je povinný ukončiť realizáciu Výstavby, Rekonštrukciu Existujúcej zástavby, Úpravu Pozemkov a odovzdať nebytové priestory v zmysle tejto zmluvy Objednávateľovi v lehote najneskôr do 31. 12. 2014, vrátane právoplatného kolaudačného rozhodnutia na jednotlivé byty a nebytové priestory podľa tejto Zmluvy. Objednávateľ sa zaväzuje prijať skoršie plnenie Zhotoviteľa podľa tohto bodu Zmluvy na základe písomnej výzvy Zhotoviteľa.
 - c) Zhotoviteľ a objednávateľ sa vzájomne zaväzujú uzavrieť v prípade úspešnej kolaudácie kúpnu zmluvu na predávané byty a nebytové priestory bez zbytočného odkladu tak, aby

bola platne podpísaná najneskôr do 31. 12. 2014. *Toto dojednanie považujú účastníci tejto zmluvy za uzavretie zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. (Vzor kúpnej zmluvy je v prílohe č. 3 tejto Zmluvy)*

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, realizáciu výstavby a úpravu pozemkov, a to všetko bez väd, 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:
 - 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 a druhého nadzemného podlažia polyfunkčného objektu,
 - 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,
 - na vlastné náklady zabezpečiť autorský dozor,
 - viesť stavebný denník, ktorý bude kedykoľvek prístupný objednávateľovi,
 - určiť najneskôr pri zahájení Výstavby kontrolné dni,
 - odovzdať objednávateľovi najneskôr ku dňu právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o kolaudácii polyfunkčného objektu jedno vyhotovenie projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia polyfunkčného objektu,
 - 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,
 - riadne a včas pripraviť Polyfunkčný objekt ku kolaudácii, odovzdať nebytové priestory Objávateľa objednávateľovi a odovzdať príslušnú dokumentáciu skutočného vyhotovenia polyfunkčného objektu správcovi polyfunkčného objektu,
 - 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie, stavebné náklady vynaložené na výstavbu polyfunkčného objektu 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 kolaudačného rozhodnutia po ukončení realizácie výstavby
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) umožniť osobám vykonávajúcim výstavbu prístup na pozemky a strpieť výkon prác súvisiacich s výstavbou,
 - b) umožniť zhotoviteľovi vyznačenie a zameranie pozemkov v priamej súvislosti s Výstavbou a vykonanie potrebných prieskumných a sondážnych prác.

Článok X

Odobzdzanie 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 povinný nebytové priestory prevziať v prípade, ak nebytové priestory majú drobné vady, ktoré nebránia užívaniu nebytových priestorov.

Článok XI

Zodpovednosť za vady a záručná doba

1. Zhotoviteľ zodpovedá za to, že, polyfunkčný objekt je zhotovený v súlade s podmienkami tejto zmluvy a že počas záručnej doby budú mať vlastnosti dohodnuté v tejto Zmluve.
2. Zhotoviteľ zodpovedá za vady polyfunkčného objektu ako celku, ako aj vady jednotlivých bytov a nebytových priestorov po dobu 36 (tridsaťšesť) mesiacov od odovzdania a prevzatia nebytových priestorov objednávateľom.
3. 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 vád (doručením reklamácie).



4. 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.
5. Zhotoviteľ je povinný bezplatne odstrániť vady v záručnej dobe najneskôr do 7 dní po ich oznámení objednávateľom.
6. 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 vád 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.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania zhotoviteľa s riadnym a včasným odstránením vád 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 vád a nedorobkov.

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:
 - a) Objednávateľ neodovzdá zhotoviteľovi pozemky za účelom 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,
 - b) Objednávateľ neodovzdá zhotoviteľovi existujúcu stavbu a nehnuteľnosti zapísané na LV a to najneskôr ku dňa začatia stavby
2. Zmluvné strany sa dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že objednávateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade ak:
 - a) Zhotoviteľ bude v omeškaní so začatím realizácie Výstavby podľa článku VII bod 1 písm. a) tejto zmluvy o viac ako 30 dní,
 - b) Zhotoviteľ po vypracovaní geometrického plánu a znaleckého posudku podľa článku VIII bod 3 nepodá na príslušnú správu katastra návrh na zápis rozostavanej stavby podľa článku VIII bod 3
 - c) Zhotoviteľ bude v omeškaní s ukončením realizácie výstavby, úpravou pozemkov a odovzdaním nebytových priestorov podľa článku VII bod 1 písm. b) tejto Zmluvy o viac ako 30 dní,
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.

Článok XIII Zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte



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 a kolaudácii bytov a nebytových priestorov, uzatvoria kúpnu zmluvu, na základe ktorej sa byty a k nim prislúchajúce nebytové priestory v Polyfunkčnom objekte vo vlastníctve zhotoviteľa prevedú do vlastníctva objednávateľa.
3. Dohodnutá kúpna cena bude objednávateľom ako budúcim kupujúcim zaplatená po právoplatnom zapísaní vlastníckeho práva v príslušnom katastri nehnuteľností v prospech budúceho kupujúceho a to najneskôr do **30.08.2015** nasledovným spôsobom:

Pre byty a k nim prislúchajúce nebytové priestory :

- časť kúpnej ceny vo výške **65 %** rozpočtových nákladov bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho po podpísaní zmluvy o poskytnutí úveru vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania prostredníctvom banky, v prospech ktorej zriadi ŠFRB účet na daný účel a to do 10 dní od zriadenia účtu
- časť kúpnej ceny vo výške **35 %** rozpočtových nákladov bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho po podpísaní zmluvy o poskytnutí dotácie medzi obcou a MDVaRR SR

Pre technickú vybavenosť :

- kúpnu cenu za vybudovanú technickú vybavenosť zaplatí kupujúci z prislúchajúcich dotačných prostriedkov k jednotlivým bytom a ostatnú časť z vlastných zdrojov.

4. Kúpna zmluva bude uzavretá v mieste sídla zhotoviteľa ako budúceho predávajúceho.
5. Pokiaľ objednávateľ neuzavrie zmluvu/y s poskytovateľmi príspevkov podľa čl. XIV. odsek 3 tejto zmluvy o budúcej zmluve, zaväzuje sa kúpnu cenu uhradiť do **30.09.2015** z vlastných zdrojov, alebo úverových zdrojov. Zmluvné strany vylučujú uplatnenie úrokov z omeškania za nedodržanie termínov splatnosti dojednanej kúpnej ceny výmimo prípad, kedy k nedodržaniu dohodnutého termínu dôjde z dôvodov na strane objednávateľa.

Článok XV **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 6 (šiestich) vyhotoveniach, 4 (štyri) x pre potreby objednávateľa a 2 (dva) x pre zhotoviteľa.
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.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy :
Príloha č. 1 Projektová dokumentácia
Príloha č. 2 LV č. 303, pre k.ú. Hrabíčov, okres Žarnovica, obec Hrabíčov
Príloha č. 3 Kúpna zmluva - návrh

V Hrabíchove, dňa : 20.2.2014

V Banskej Štiavnici, dňa : 20.2.2014

Za Objednávateľa:



Za Zhotoviteľa:

