

ZMLUVA O VÝSTAVBE

zmysle ustanovenia § 21 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami

mestská časť Bratislava – Nové Mesto

so sídlom : Junácka č. 1, 832 91 Bratislava
zastúpený : Mgr. Rudolfom Kusým, starostom
IČO : 00 603 317
DIČ : 2020887385
bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu IBAN : SK0856 00000000 1800347007
SWIFT : KOMASK2X
IČ DPH : nie je platiteľom DPH
(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

Central Zone s.r.o.

so sídlom : Strážna 9/F, 831 01 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
zastúpený : Ing. Branislav Habán, konateľ
IČO : 50 414 151
DIČ :
IČ DPH :
bankové spojenie :
číslo účtu IBAN :
SWIFT :
zápis v OR : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 112911/B

(ďalej len „**Central Zone**“)

(ďalej samostatne aj ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“)

nasledovne:

Preambula

1. Mestská časť na základe Protokolu č. vykonáva správu:
 - stavby so súpisným číslom 97, na pozemku registra „C“ KN parc. číslo 11355/28 (ďalej len „**Pozemok**“) a parc. č. 11355/1, evidovanej na liste vlastníctva číslo 1292, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie: Nové Mesto, (ďalej len „**Stavba**“).
2. Central Zone je výlučným vlastníkom:
 - stavby so súpisným číslom 1308, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11355/2, parc. č. 11355/19 a parc. č. 11355/20, evidovanej na liste vlastníctva číslo 1292, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie: Nové Mesto (ďalej len „**Budova central zone**“).

3. Stavba a Pozemok sú situované na Vajnorskej ulici v Bratislave, pričom spolu s ďalšími nehnuteľnosťami vo vlastníctve a/alebo v správe jednotlivých Zmluvných strán tvoria komplex, v ktorom sa nachádzajú administratívna budova Central Zone a kultúrno – spoločenské stredisko v správe Mestskej časti. Central Zone má zámer realizovať rekonštrukčné práce na Budove central zone a vybudovať nový polyfunkčný objekt. Za týmto účelom má záujem aj o vykonanie stavebných úprav na Stavbe, konkrétne zrealizovať nadstavbu na plochej streche Stavby v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou architektonickým ateliérom CAKOV&PARTNERS, s. r. o., so sídlom Ventúrska 5, 811 01 Bratislava, IČO: 44 816 031, zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 59285/B, (ďalej len „**Projektová dokumentácia**“). Využitím strechy Stavby – nadstavbou jedného podlažia vytvorí Central Zone administratívny priestor s celkovou úžitkovou plochou 200 m², (ďalej len „**Administratívny priestor**“). Prílohou č. 1 tejto zmluvy je architektonická vizualizácia administratívneho priestoru po uskutočnení nadstavby podľa tejto zmluvy.

III.

Predmet zmluvy

1. Mestská časť týmto súhlasí, aby Central Zone uskutočnil nadstavbu Stavby v súlade s Projektovou dokumentáciou zo dňa vypracovanou architektonickým štúdiom CAKOV&PARTNERS, a to na vlastné náklady a na vlastné nebezpečenstvo, za nižšie uvedených podmienok.
2. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že realizáciou nadstavby dôjde na jednej strane k zhodnoteniu Stavby na náklady Central Zone a na strane druhej Central Zone získa možnosť vytvoriť Administratívny priestor. Central Zone zároveň zrekonštruje Stavbu, pričom táto rekonštrukcia sa bude týkať rekonštrukcie strechy, vonkajšej fasády a priečelia. Všetky náklady na nadstavbu bude vo svojom účtovníctve evidovať a prípadné odpisy vykonávať Central Zone.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastníkom Administratívneho priestoru vzniknutého nadstavbou na Stavbe sa stane Central Zone z titulu vytvorenia novej veci (Administratívneho priestoru) jeho realizácie stavebnou činnosťou. S vlastníctvom Administratívneho priestoru vzniknutého nadstavbou na Stavbe nie je spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstvách Stavby, nakoľko vnútorný priestor Stavby nemá určené spoločné časti, spoločné zariadenia ani príslušenstvo Stavby a zároveň Administratívny priestor bude tvoriť samostatný, stavebne oddelený celok od Stavby s vlastným vchodom a napojením na inžinierske siete, resp. sa stane s Budovy central zone.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že nakoľko je Central Zone vlastníkom Pozemku, na ktorom je postavená Stavba, nie je pre účely vydania stavebného povolenie umožňujúceho realizáciu nadstavby osobitne riešiť právny vzťah k tomuto Pozemku.

IV.

Práva, povinnosti a vyhlásenia Zmluvných strán

1. Central Zone je povinný:
 - napojiť klampiarske prvky a oceľové konštrukcie na existujúcu bleskozvodnú sieť;
 - zabezpečiť statický posudok nosných konštrukcií Stavby s ohľadom na priťaženie nadstavbou;
 - nenarušiť stabilitu vodorovných konštrukcií Stavby;
 - zabezpečiť, že realizovaná nadstavba podľa tejto zmluvy bude mať vlastnosti a kvalitu zodpovedajúcu platným právnym predpisom;
 - zabezpečiť taký technologický postup, ktorým sa po dobu realizácie nadstavby zamedzí zatekaniu Stavby vplyvom atmosférických zrážok;
 - viesť stavebný denník, ktorý bude na stavenisku prístupný aj pre Vlastníka stavby;
 - najneskôr do uplynutia troch mesiacov odo dňa zatvorenia tejto zmluvy požiadať o vydanie územného rozhodnutia a následne stavebného povolenia pre realizáciu nadstavby;
 - za prítomnosti povereného zástupcu Mestskej časti zdokumentovať videozáznamom, fotografiami, alebo zápisnične ešte pred začatím výstavby existujúci stav úprav povrchov (maľby, nátery, obklady, omietky) a konštrukcií v priestoroch najvyššieho poschodia Stavby, dokumentácia bude prílohou č. 2 tejto zmluvy; Mestská časť za účelom poveruje k zabezpečeniu tejto povinnosti
 - zrealizovať nadstavbu v súlade s harmonogramom prác, ktorý je uvedený v prílohe č. 3 k tejto zmluve;
 - doručiť najneskôr v deň začatia stavebných prác na nadstavbe Mestskej časti kópiu vybraných častí Projektovej dokumentácie organizácie výstavby a následne vždy bez zbytočného odkladu po tom, ako dôjde k jeho úprave alebo zmene.
2. Central Zone vyhlasuje v súlade s Projektovou dokumentáciou, že nedôjde k zásahu do existujúcich inžinierskych sietí v Stavbe a ani k napojeniu Administratívneho priestoru na tieto siete. Počas realizácie nadstavby, ako aj po kolaudácii Administratívneho priestoru nebude využívať existujúce inžinierske siete v Stavbe pre potreby Administratívneho priestoru.
3. Mestská časť je povinná:
 - poskytnúť Central Zone pri nadstavbe Administratívneho priestoru potrebnú súčinnosť priamo, alebo prostredníctvom splnomocnenej osoby,
 - bezodplatne poskytnúť Central Zone strešné priestory Stavby a fyzicky ich odovzdať Central Zone najneskôr do 5 dní od vydania právoplatného stavebného povolenia,
 - umožniť Central Zone užívanie priestorov Stavby v rozsahu nevyhnutne potrebnom a v priamej súvislosti s výstavbou Administratívneho priestoru,
 - strpieť všetky nevyhnutné práce súvisiace s nadstavbou Administratívneho priestoru, najmä umožniť osobám vykonávajúcim stavebné práce vstup do Stavby a v nevyhnutnom prípade vstup do kancelárskych priestorov v Stavbe, ktorých je vlastníkom za účelom technickej obhliadky pred a v priebehu stavebných a s tým súvisiacich prác,
 - poskytnúť Central Zone súčinnosť v stavebnom a kolaudačnom konaní ,

- v prípade potreby strpieť v nevyhnutnej miere obmedzenie užívacieho práva priestorov v Stavbe súvisiace s realizáciou nadstavby Administratívneho priestoru (napr. búracie práce a pod.) a umožniť inštaláciu zariadení a konštrukcií na steny Stavby najmä za účelom výstavby a prepravy materiálu.

V. Iné dojednania

1. Termín začatia plnenia zmluvy je závislý od vydania stavebného povolenia. V prípade, že stavebné povolenie nebude vydané a právoplatné do 3 mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy z iných dôvodov, ako dôvodov na strane Central Zone, Zmluvné strany sa dohodli, že o príslušnú dobu, počítanú podľa mesiacov (rozhodujúcim je mesiac, v ktorom nadobudne právoplatnosť vydané stavebné povolenie) sa posunie aj termín začatia plnenia tejto zmluvy. O túto dobu sa automaticky posunie aj termín ukončenia plnenia tejto zmluvy a kolaudácie stavby v súlade s predloženým harmonogramom prác.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Central Zone znáša všetky administratívne, ako aj prípadné iné poplatky spojené s realizáciou nadstavby, a to vrátane nákladov na osvedčenie podpisov Zmluvných strán súvisiacich s touto zmluvou. Ďalej tiež Central Zone znáša všetky náklady spojené so získaním územného rozhodnutia a stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia, zápisu vlastníckych práv k Administratívnemu priestoru do katastra nehnuteľností.

VI.

Zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie Administratívneho priestoru. Pred uplynutím tejto doby táto zmluva zaniká písomnou dohodou Zmluvných strán.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma Zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa dohodli, že Central Zone predloží túto zmluvu s jej prílohami spolu s návrhom na vykonanie zápisu s v zmysle ustanovenia § 21 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a ustanovenia § 34 a § 46 ods. 5 a 6 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon v platnom znení na Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor.
2. Táto zmluva bola uzatvorená v súlade Občianskym zákonníkom a riadi sa ustanoveniami slovenského práva. Skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto zmluvy je, alebo sa stane neplatným, resp. neúčinným, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.

3. Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody a možno ju meniť a dopĺňať iba na základe písomnej dohody medzi Zmluvnými stranami, vo forme číslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
4. Mestská časť vyhlasuje, že má právo nakladať so Stavbou v rozsahu podľa tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že ich právna spôsobilosť nie je obmedzená, že túto zmluvu uzatvorili na základe svojej slobodnej vôle, vážne a že táto zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali a že jej obsahu porozumeli, na znak čoho túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch, a to 4 vyhotovenia obdrží Mestská časť stavby a 1 vyhotovenie obdrží Central Zone a 2 vyhotovenia sú určené pre účely vykonania zápisu pre Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor.

V Bratislave dňa

Bratislave dňa

mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Central Zone s.r.o.

Mgr. Rudolf Kusý
starosta

Ing. Branislav Habán
konateľ

Príloha č. 1 – relevantná časť projektovej dokumentácie

Príloha č. 2 – Zdokumentovaný stav Stavby pred začatím výstavby