

# ZMLUVA O NADSTAVBE

(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 000000000 1800347007  
SWIFT : KOMASK2X  
IČ DPH : nie je platiteľom DPH  
(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

## Central Zone s.r.o.

so sídlom : Vajnorská 100/B, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 04  
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. 42/92 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Nové mesto 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 časti Stavby, konkrétne zrealizovať nadstavbu na časti plochej strechy Stavby v súlade s projektovou dokumentáciou pre územné rozhodnutie vypracovanou architektonickým ateliérom CAKOV&PARTNERS, s. r. o., so sídlom Ventúrska 5, 811 01 Bratislava, IČO: 44 816 031 (ďalej len „**Projektová dokumentácia**“). Využitím časti strechy Stavby – nadstavbou jedného podlažia vytvorí Central Zone administratívny priestor s celkovou úžitkovou plochou 200 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Administratívny priestor**“). Prílohou č. 1 tejto zmluvy je 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, 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 sa zároveň zaväzuje bezodplatne zrekonštruovať Stavbu, pričom táto rekonštrukcia sa bude týkať rekonštrukcie strechy, vonkajšej fasády, priečelia a vstupu z ul. Vajnorská a Robotnícka v súlade s Projektovou dokumentáciou, s čím Mestská časť súhlasí. Všetky náklady na nadstavbu, ako aj rekonštrukciu Stavby 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 realizáciou. 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, t.j. sa stane súčasťou Budovy central zone.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že nakoľko je Central Zone vlastníkom Pozemku, na ktorom je postavená časť Stavby, nie je pre účely vydania stavebného povolenia umožňujúceho realizáciu nadstavby potrebné 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, technickým normám SR a EÚ
- 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 poverenú osobu Mestskej časti;
- bezodkladne po právoplatnosti územného rozhodnutia o umiestnení stavby požiadať o vydanie stavebného povolenia;
- 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; Mestská časť za týmto účelom poveruje ..... (ďalej len poverená osoba);
- umožniť poverenej osobe Mestskej časti v plnom rozsahu dozor nad realizáciou stavebných prác a v plnom rozsahu poskytnúť potrebnú súčinnosť;
- zrealizovať nadstavbu v súlade s harmonogramom prác, ktorý bude zmluvnými stranami osobitne písomne dohodnutý bezodkladne po právoplatnosti stavebného povolenia;
- 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;
- realizovať plnenie tejto zmluvy v súčinnosti s rozpočtovou organizáciou Mestskej časti – Strediskom kultúry, v spojitosti s prípadným obmedzením užívacích práv stavby a to na základe osobitnej dohody medzi Strediskom kultúry a Central Zone.

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. 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 Administratívne mu priestoru do katastra nehnuteľností.
2. Central Zone sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje postúpiť všetky práva z väd rekonštrukcie Stavby v rozsahu rekonštrukcie strechy, vonkajšej fasády, priečelia a vstupu z ul. Vajnorská a Robotnícka v súlade s Projektovou dokumentáciou s tým, že je povinná v rámci svojich zmluvných vzťahov zabezpečiť 3 ročnú záručnú dobu na zrealizované dielo (rekonštrukciu).
3. Po realizácii rekonštrukcie Stavby v rozsahu rekonštrukcie strechy, vonkajšej fasády, priečelia a vstupu z ul. Vajnorská a Robotnícka v súlade s Projektovou dokumentáciou, sa Central Zone zaväzuje odovzdať Mestskej časti kópie všetkých príslušných podkladov – najmä faktúry vrátane dodacích listov, projekt skutočného vyhotovenia stavby, právoplatné kolaudačné rozhodnutie, zápisnice, rozbory, protokoly a osvedčenia o vykonaných skúškach, stavebný denník, certifikáty výrobkov, ktoré podliehajú povinnej certifikácii, záručné listy, manuály na servis a obsluhu, osvedčenie o akosti a kompletnosti, atď.

## **VI.**

### **Zánik zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do dňa právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, ktorým sa zapíše nadstavba do katastra nehnuteľností. Návrh na zápis nadstavby do katastra nehnuteľností sa zaväzuje podať Central Zone a to v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie Administratívneho priestoru.
2. V prípade, ak v lehote do 2 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy poslednou zo zmluvných strán, nebude vydané právoplatné stavebné povolenie, a / alebo v prípade, ak v lehote do 1 roka od právoplatnosti stavebného povolenia Central Zone nezačne s realizáciou nadstavby a rekonštrukciou Stavby, táto zmluva zaniká (rozvázovacia podmienka).

## **VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom právoplatnosti stavebného povolenia avšak zároveň po jej zverejnení v zmysle platných právnych predpisov.
2. Táto zmluva bola uzatvorená v súlade Obchodným 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. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba na základe písomnej dohody medzi Zmluvnými stranami, vo forme číslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
4. 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.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch, a to 4 vyhotovenia obdrží Mestská časť stavby a 3 vyhotovenia obdrží Central Zone.

V Bratislave dňa .....

Bratislave dňa .....

**mestská časť Bratislava – Nové Mesto**

**Central Zone s.r.o.**

---

Mgr. Rudolf Kusý  
s t a r o s t a

---

Ing. Branislav Habán  
k o n a t e ľ

Príloha č. 1 – vizualizácia