

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 30.04.2026

---

**Návrh na schválenie podania žiadostí na získanie dotácií z Ministerstva dopravy SR a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania na financovanie projektu nájomného bývania na Terchovskej ulici**

---

**Predkladateľ:**

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

**Zodpovedný:**

Ing. arch. Michal Pulman  
vedúci oddelenia rozvoja bývania

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohu č.1 Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

**Spracovateľ:**

Ing. arch. Andrea Anna Babiak  
oddelenie rozvoja bývania

## NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

### A. schvaľuje

#### 1. Investičné zámery:

1.1 investičný zámer na obstaranie Bytového domu Terchovská ul. – Objekty (SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6) s 85 nájomnými bytmi a nebytovými priestormi, ktoré budú zhotovené v bežnom štandarde, v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou spoločnosťou The Büro, s.r.o., zodpovedný architekt Jan Vrbka, Ing.arch., Ing..

1.2 investičný zámer na obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti pre Objekty (SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6) v zložení Prípojka kanalizácie splaškovej, Prípojka vodovodu, Kanalizácia splašková, Areálová kanalizácia dažďová, Areálové rozvody vodovodu, Osvetlenie vnútrobloku, Dažďová kanalizácia povrchových parkovacích miest (okrem nákladu za ORL), Komunikácie bytový dom, Spevnené plochy bytový dom, Parkovacie miesta bytový dom zhotovené v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou spoločnosťou The Büro, s.r.o., zodpovedný architekt Jan Vrbka, Ing.arch., Ing..

1.3 stavbu nájomných bytov a súvisiacej technickej vybavenosti, ktorá bude postavená na pozemkoch na parcelách registra „C“ p.č. 17007/47, p.č. 17007/46, p.č. 17014/2, p.č. 17016/1, p.č. 14472/1, p.č. 14472/53.

#### 2. Výber zhotoviteľa stavby

2.1 výsledok verejného obstarávania na výber zhotoviteľa stavebných prác na zhotovenie Bytového domu Terchovská ul. – Objekty (SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6) a súvisiacej technickej vybavenosti, ktoré bolo vyhlásené vo vestníku verejného obstarávania - Josephine (ID zákazky: 73237, číslo spisu: 12\_2025, číslo z vestníka EÚ: 816448-2025) a vo Verejnom obstarávaní v EÚ (816448 – 2025 – Súťaž).

2.2 uzatvorenie ZMLUVY O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE Bytového domu Terchovská ul. s budúcim predávajúcim, predmetom ktorej je zhotovenie objektov (SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6).

2.3 uzatvorenie ZMLUVY O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE Bytového domu Terchovská ul. s budúcim predávajúcim, predmetom ktorej je zhotovenie súvisiacej technickej vybavenosti v zložení Prípojka kanalizácie splaškovej, Prípojka vodovodu, Kanalizácia splašková, Areálová kanalizácia dažďová, Areálové rozvody vodovodu, Osvetlenie vnútrobloku, Dažďová kanalizácia povrchových parkovacích miest (okrem nákladu za ORL), Komunikácie bytový dom, Spevnené plochy bytový dom, Parkovacie miesta bytový dom.

#### 3. Obstarávacie náklady stavby

Stavebný objekt	Obstarávacie náklady (Kúpna cena)
SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6 – Byty / 100% + spoločné priestory / 71,33%	10 387 005,51 €
Prípojka kanalizácie splaškovej	3 665,40 €
Prípojka vodovodu	9 387,36 €
Kanalizácia splašková	21 623,40 €
Areálová kanalizácia dažďová	22 656,60 €

Areálové rozvody vodovodu	467,40 €
Osvetlenie vnútrobloku	18 819,00 €
Dažďová kanalizácia povrchových parkovacích miest (okrem nákladu za ORL),	30 339,86 €
Komunikácie bytový dom	89 264,62 €
Spevnené plochy bytový dom	26 717,60 €
Parkovacie miesta bytový dom	59 980,86 €
Neoprávnené náklady (vlastné náklady)	3 349 486,00 €
<b>Spolu:</b>	<b>14 019 413,62 €</b>

#### **4. Financovanie**

4.1. Spôsob financovania (z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 60 % z obstarávacej ceny + dotácie z Ministerstva dopravy Slovenskej republiky vo výške 40 % z obstarávacej ceny + financovanie z vlastných zdrojov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy) obstarania nájomných bytov a súvisiacej technickej vybavenosti v nasledovnom členení:

Stavebný objekt	Obstarávacie náklady	Oprávnené náklady	Požadovaná výška dotácie	Požadovaná výška úveru zo ŠFRB	Vlastné finančné prostriedky vyčlenené v rozpočte obce (oprávnené)	Vlastné finančné prostriedky vyčlenené v rozpočte obce (neoprávnené)
SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6	13 736 491,51 €	10 387 005,51 €	4 154 800,00 €	6 232 200,00 €	5,51 €	3 349 486,00 €
<b>Spolu</b>	<b>13 736 491,51 €</b>	<b>10 387 005,51 €</b>	<b>4 154 800,00 €</b>	<b>6 232 200,00 €</b>	<b>5,51 €</b>	<b>3 349 486,00 €</b>

Stavebný objekt	Obstarávacie náklady	Oprávnené náklady	Požadovaná výška dotácie	Požadovaná výška úveru zo ŠFRB	Vlastné finančné prostriedky vyčlenené v rozpočte obce (oprávnené)	Vlastné finančné prostriedky vyčlenené v rozpočte obce (neoprávnené)
Verejný vodovod a vodovodná prípojka	9 854,76 €	7 029,40 €	2 212,50 €	4 816,90 €		2 825,36 €
Verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka	47 945,40 €	34 199,45 €	23 939,62 €	10 259,83 €		13 745,95 €
Miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia	134 801,22 €	96 153,71 €	67 307,60 €	28 846,11 €		38 647,51 €
Odstavná plocha vrátane prízjazdu z miestnej komunikácie	90 320,72 €	64 425,77 €	18 720,00 €	45 705,77 €		25 894,95 €
<b>Spolu</b>	<b>282 922,10 €</b>	<b>201 808,33 €</b>	<b>112 170,00 €</b>	<b>89 620,00 €</b>	<b>18,33 €</b>	<b>81 113,77 €</b>

Vyčlenenie vlastných finančných prostriedkov v rozpočte obce na obstaranie nájomných bytov vo výške 5,51 € .

Vyčlenenie vlastných finančných prostriedkov v rozpočte obce na obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti vo výške 18,33 €.

alebo

4.2.Spôsob financovania (z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 100 % z obstarávacej ceny + financovanie z vlastných zdrojov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy) obstarania nájomných bytov a súvisiacej technickej vybavenosti v nasledovnom členení:

Stavebný objekt	Obstarávacie náklady	Oprávnené náklady	Požadovaná výška úveru zo ŠFRB	Vlastné finančné prostriedky vyčlenené v rozpočte obce (oprávnené)	Vlastné finančné prostriedky vyčlenené v rozpočte obce (neoprávnené)
SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6	13 736 491,51 €	10 387 005,51 €	10 387 000,00 €	5,51 €	3 349 486,00 €
<b>Spolu</b>	<b>13 736 491,51 €</b>	<b>10 387 005,51 €</b>	<b>10 387 000,00 €</b>	<b>5,51 €</b>	<b>3 349 486,00 €</b>
Stavebný objekt	Obstarávacie náklady	Oprávnené náklady	Požadovaná výška úveru zo ŠFRB	Vlastné finančné prostriedky vyčlenené v rozpočte obce (oprávnené)	Vlastné finančné prostriedky vyčlenené v rozpočte obce (neoprávnené)
Verejný vodovod a vodovodná prípojka	9 854,76 €	7 029,40 €	7 029,40 €		2 825,36 €
Verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka	47 945,40 €	34 199,45 €	34 199,45 €		13 745,95 €
Miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia	134 801,22 €	96 153,71 €	96 153,71 €		38 647,5 €
Odstavná plocha vrátane prízjazdu z miestnej komunikácie	90 320,72 €	64 425,77 €	64 425,77 €		25 894,95 €
<b>Spolu</b>	<b>282 922,10 €</b>	<b>201 808,33 €</b>	<b>201 800,00 €</b>	<b>8,33 €</b>	<b>81 113,77 €</b>

Vyčlenenie vlastných finančných prostriedkov v rozpočte obce na obstaranie nájomných bytov vo výške 5,51 €.

Vyčlenenie vlastných finančných prostriedkov v rozpočte obce na obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti vo výške 8,33 €.

## **B. poveruje**

Mgr. Lenku Antalovú Plavuchovú, námestníčku primátora

1. podpísaním ZMLUVY O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE zhotovenie Bytového domu Terchovská ul.
2. podaním žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov tj. Objekty (SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6) podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov z Ministerstva dopravy Slovenskej republiky,
3. podaním žiadosti o poskytnutie podpory na obstaranie nájomných bytov tj. Objekty (SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6) podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov zo Štátneho fondu rozvoja bývania,
4. podaním žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie technickej vybavenosti pre Objekty (SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6) v zložení Prípojka kanalizácie splaškovej, Prípojka vodovodu, Kanalizácia splašková, Areálová kanalizácia dažďová, Areálové rozvody vodovodu, Osvetlenie vnútrobloku, Dažďová kanalizácia povrchových parkovacích miest (okrem nákladu za ORL), Komunikácie bytový dom, Spevnené plochy bytový dom, Parkovacie miesta bytový dom podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov z Ministerstva dopravy Slovenskej republiky,
5. podaním žiadosti o poskytnutie podpory na obstaranie technickej vybavenosti pre Objekty (SO 001 A1 - A2, SO 001 B1 - B6) v zložení Prípojka kanalizácie splaškovej, Prípojka vodovodu, Kanalizácia splašková, Areálová kanalizácia dažďová, Areálové rozvody vodovodu, Osvetlenie vnútrobloku, Dažďová kanalizácia povrchových parkovacích miest (okrem nákladu za ORL), Komunikácie bytový dom, Spevnené plochy bytový dom, Parkovacie miesta bytový dom podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov zo Štátneho fondu rozvoja bývania,

## **C. splnomocňuje**

Mgr. Lenku Antalovú Plavuchovú, námestníčku primátora

1. prijať záväzok hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy dodržiavať pri prenájme bytov a uzatváraní nájomných zmlúv ustanovenia § 12 a § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
2. prijať záväzok hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy dodržiavať nájomný charakter bytov,
3. prijať záväzok hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zriadiť záložné právo na zabezpečenie vrátenia poskytnutej dotácie a na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v prospech Ministerstva dopravy Slovenskej republiky,
4. prijať záväzok hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zriadiť záložné právo na nájomné byty v prospech ŠFRB vrátane pozemku pod bytovým domom obstarané podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania,
5. schvaľuje zapracovanie splátok úveru ŠFRB do rozpočtu mesta počas trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB,
6. schvaľuje vyčleniť v rozpočte finančné prostriedky na splácanie splátok úveru zo ŠFRB na zabezpečenie úhrady minimálne 3 budúcich splátok k požadovanému úveru,
7. prijať záväzok hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, že min. 80 % obstarávaných nájomných bytov prenajme fyzickým osobám žijúcim v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške 4-násobku živ. min. domácnosti (v súlade s §10 ods. 17 písm. c) zákona č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB).

## **D. berie na vedomie**

1. v rámci posudzovania žiadosti o poskytnutie dotácie môže Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky znížiť sumu poskytnutej dotácie oproti sume schválenej v časti A bodu 4 tohto uznesenia,
2. v rámci posudzovania žiadosti o poskytnutie podpory môže Štátny fond rozvoja bývania znížiť sumu poskytnutej podpory oproti sume schválenej v časti A bodu 4 tohto uznesenia,
3. v prípade zníženia súm požadovaných finančných zdrojov v bode časti A bodu 4 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zabezpečí na vzniknutý rozdiel finančné prostriedky z iných zdrojov (napr. vlastné zdroje resp. komerčné prostriedky).

## Dôvodová správa

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava v posledných rokoch systematicky pristúpilo k rozvoju mestského nájomného bývania v súlade s Konceptiou mestskej bytovej politiky 2020 – 2030. Cieľom mesta je postupne zvyšovať dostupnosť bývania pre rôzne príjmové skupiny obyvateľov, stabilizovať bytovú situáciu v hlavnom meste a rozširovať fond mestských nájomných bytov ako jeden z nástrojov sociálnej a ekonomickej udržateľnosti mesta.

Významným krokom v naplňaní tejto stratégie bola realizácia projektu nájomných bytov a náhradných nájomných bytov na Muchovom námestí, ktorý potvrdil funkčnosť nastaveného modelu financovania prostredníctvom kombinácie štátnej dotácie a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Projekt Terchovská predstavuje pokračovanie tejto systematickej politiky a nadväzuje na skúsenosti získané pri predchádzajúcej realizácii.

**Nájomné bývanie sa stalo prioritou mesta po roku 2018**, kedy bolo zastupiteľstvom schválené PROGRAMOVÉ VYHLÁSENIE 2019-2022, a tiež bola vytvorená Konceptia mestskej bytovej politiky 2020 – 2030.

V oblasti bývania sa zastupiteľstvo spolu s primátorom mesta zaviazalo zlepšiť dostupnosť bývania pre všetky skupiny obyvateľstva, a tak posilniť jeho environmentálnu, ekonomickú a sociálnu udržateľnosť.

### Medzi svoje hlavné ciele si zaradili:

1. byť aktívnym mediátorom v rozvoji územia mesta, presadzovaním takej bytovej výstavby, ktorá by dopĺňala kvalitný verejný priestor
2. vykonať audit mestských nájomných bytov
3. naštartovať tvorbu nového bytového fondu s cieľom zvýšiť dostupnosť mestského nájomného bývania pre všetky kategórie obyvateľov mesta vrátane sociálne odkázaných a vylúčených skupín (rodiny a jednotlivci)
4. spustiť pilotné projekty nájomných bytov s regulovaným nájomom v nových developerských projektoch
5. smerovať k zväčšeniu fondu nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta prostredníctvom zapojenia existujúcich nevyužívaných budov vo vlastníctve mesta rekonštrukciami na nájomné byty
6. získať byty kúpou, vlastnou výstavbou alebo v partnerstvách na mestských pozemkoch
7. presadzovať dôslednú participáciu a komunikáciu s obyvateľmi
8. zapojiť sa do systému úverov Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií na výstavbu nájomných bytov prostredníctvom Ministerstva dopravy SR.

Medzi strategické ciele mesta patrí teda aj zabezpečenie financovania rozvoja bytového fondu. Stabilný a viaczdrojový model financovania predstavuje základný predpoklad pre postupné zvyšovanie počtu mestských nájomných bytov. Financovanie projektov je možné realizovať kombináciou vlastných zdrojov mesta, úverových prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania, dotácií poskytovaných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania prostredníctvom Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, ako aj prípadným zapojením úverových zdrojov zo súkromných finančných inštitúcií.

Podľa vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 181/2019 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy bytového domu a o výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v znení neskorších predpisov je aktuálne stanovená maximálna výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave. V súlade s § 4 ods. 1 písm. a), b) a d) zákona č.

443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania predstavuje tento limit sumu 1 890 € / m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu.

Vyhláška zároveň umožňuje zvýšenie oprávnených nákladov a súvisiacej dotácie v prípadoch, ak sú splnené osobitné podmienky:

- Ak sa v bytovej budove obstaráva technické zariadenie, ktoré využíva energiu z obnoviteľných zdrojov na zásobovanie budovy teplom alebo teplou úžitkovou vodou a je spoločným zariadením bytovej budovy,2) výška obstarávacieho nákladu na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu sa zvýši o 150 eur na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu.
- Ak sa pre nájomné byty v bytovej budove obstaráva technické zariadenie na centrálné vetranie so systémom spätného získavania tepla pre vlastnú spotrebu bytovej budovy a je spoločným zariadením bytovej budovy, výška obstarávacieho nákladu na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu sa zvýši o 100 eur na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu.
- Ak sa v bytovom dome s troma a menej ako troma nadzemnými podlažiami a najmenej 12 bytmi obstaráva výťah vrátane príslušenstva, výška obstarávacieho nákladu na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu sa zvýši o 40 eur na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu.
- Ak sa v bytovom dome alebo polyfunkčnom dome s najmenej štyrmi nadzemnými podlažiami obstaráva extenzívna vegetačná strecha a bytový dom alebo polyfunkčný dom sa nachádza v meste, výška obstarávacieho nákladu na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu zvýši o 10 eur na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy obstarávaného nájomného bytu.

Na základe vyššie uvedených podmienok, predstavuje limit obstarávacích nákladov pre bytový dom Terchovská sumu 2 045,46 € / m<sup>2</sup>.

Hlavné mesto Bratislava v spolupráci so spoločnosťou SmartinG, s.r.o. vyhlásil dňa 27.02.2026 víťaza súťaže na realizáciu Výstavby nájomných bytov na Terchovskej ul. v Bratislave. Verejného obstarávania sa zúčastnilo 3 uchádzači, žiadny nebol vylúčený. Úspešný uchádzač, spoločnosť ROKO gips s.r.o. predložila najnižšiu ponuku vo výške 14 019 413,62 eur s DPH. Projekt bude na základe zmluvy realizovaný na vlastné náklady predávajúceho a následne odkúpený kupujúcim.



## Bytový dom Terchovská



Obytný dom s 8 objektmi (2 spojené pozdĺžne pavlačové, 6 bodových pavlačových) a suterénom s garážami a technickými zázemím, vybrané okolité komunikácie a spevnené plochy, park a zeleň vnútrobloku a vybraných okolitých plôch.

Okres Bratislava II., Obec: BA-m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka, pozemky na parcelách registra „C“, p.č. 17007/47, p.č. 17007/46, p.č. 17014/2, p.č. 17016/1, p.č. 14472/1, p.č. 14472/53 v rámci ktorých dôjde k výstavbe:

1. Nájomných bytov ktoré Hlavné mesto nadobudne na účely poskytovania nájomného bývania, a ktoré vybuduje za využitia:
  - a) štátnej podpory poskytovanej za podmienok podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 150/2013 Z.z.“) na ich obstaranie,
  - b) dotácií poskytovaných na ich obstaranie za podmienok podľa zákona č. 443/2010 z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“).

Obytný dom s 8 objektmi (2 spojené pozdĺžne pavlačové, 6 bodových pavlačových) a suterénom s garážami a technickými zázemím, vybrané okolité komunikácie a spevnené plochy, park a zeleň vnútrobloku a vybraných okolitých plôch. Celková kapacita je 85 bytov, 2 priestory občianskej vybavenosti, komunitný priestor, 90 podzemných parkovacích stojísk a 11 povrchových stojísk.

Na pozemku sa v súčasnosti nenachádza žiadna stavba ani trvalé objekty. Pozemok je nezastavaný, tvorený prevažne trávnatým porastom a mierne svahovitým terénom. Na pozemku nie sú umiestnené žiadne inžinierske siete okrem existujúcich prípojek v jeho hranici (elektrina, voda, plyn, kanalizácia podľa dostupnosti lokality). Súčasťou výstavby bude výstavba príslušnej technickej vybavenosti:

Prípojka kanalizácie splaškovej, Prípojka vodovodu, Kanalizácia splašková, Areálová kanalizácia dažďová, Areálové rozvody vodovodu, Osvetlenie vnútrobloku, Dažďová kanalizácia povrchových parkovacích miest ( okrem nákladu za ORL), Komunikácie, Spevnené plochy, Parkovacie miesta.

#### Financovanie nájomných bytov

Primárny spôsob financovania Nájomných bytov o ktorý sa usilujeme je kombinácia nenávratnej dotácie a výhodného úveru so Štátneho fondu rozvoja bývania. O tento spôsob financovania sa žiada spoločne na Ministerstve dopravy SR a Štátnom fonde rozvoja bývania, keďže sa jedná o kombináciu prostriedkov z dvoch rôznych zdrojov - inštitúcií.

Pre získania čo najvyššieho podielu nenávratnej dotácie boli nájomné byty navrhnuté s priemernou plochou 59,93 m<sup>2</sup>.

Formou dotácie a úveru je taktiež možné financovať technickú vybavenosť podmieňujúcu výstavbu a užívanie nájomných bytov. Do technickej vybavenosti patrí:

- Prípojka kanalizácie splaškovej
- Prípojka vodovodu
- Kanalizácia splašková
- Areálové rozvody vodovodu
- Osvetlenie vnútrobloku
- Dažďová kanalizácia povrchových parkovacích miest ( okrem nákladu za ORL)
- Komunikácie bytový dom
- Spevnené plochy bytový dom
- Parkovacie miesta bytový dom

Nakoľko poskytnutie dotácie na obstaranie Nájomných bytov nie je nárokovateľné a Ministerstvo dopravy SR má limitované množstvo financií na tento účel, môže nastať situácia, že žiadosť o poskytnutie dotácie bude zamietnutá z dôvodu nedostatku prostriedkov. Pri tomto scenári zároveň aj Štátny fond rozvoja bývania zamietne žiadosť na dofinancovanie nájomných bytov úverom. Z tohto dôvodu bude podaná na Štátny fond rozvoja bývania samostatná žiadosť o poskytnutie úveru na obstaranie Nájomných bytov vo výške 100% obstarávacieho nákladu. Je to samostatný spôsob financovania a neprihliada na poskytnutie alebo neposkytnutie dotácie.

To znamená, aj keď Ministerstvo dopravy SR nebude mať dostatok prostriedkov na poskytnutie 40% nenávratnej dotácie a zamietne podanú žiadosť, mesto Bratislava sa bude uchádzať o poskytnutie úveru na obstaranie Nájomných bytov vo výške 100% obstarávacieho nákladu.

V prípade zmeny výšky dotácie alebo úveru v rámci posudzovania žiadosti Ministerstvom dopravy SR a Štátnym fondom rozvoja bývania sa mesto Bratislava zaväzuje pokryť vzniknutý rozdiel vo vlastných nákladoch z vlastných finančných zdrojov.

## ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

Táto ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE (ďalej len „**Zmluva**“) sa uzatvára podľa ustanovenia § 289 a nasl. Obchodného zákonníka v spojení s § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka, nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku medzi nasledovnými stranami:

(1) [ ] („**Budúci predávajúci**“ alebo „**Predávajúci**“)

a

(2) [ ] („**Budúci kupujúci**“ alebo „**Kupujúci**“)

a

(Predávajúci a Kupujúci ďalej spoločne len „**Strany**“ a každý jednotlivito len „**Strana**“)

### KEĎŽE

- (A) Budúci kupujúci je vlastníkom Pozemkov, na ktorých má, za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve záujem realizovať projekt: Bytový dom Terchovská a dotknuté územie pozostávajúci z dvoch projektov Bytový dom Terchovská a Dotknuté územie bytového domu Terchovská („**Projekt**“);
- (B) Budúci Predávajúci sa za podmienok uvedených v tejto Zmluve zaväzuje dokončiť Aktuálnu projektovú dokumentáciu do štádia potrebného na realizáciu Predmetu kúpy, Predmet kúpy podľa Finálnej projektovej dokumentácie realizovať, zabezpečiť projekt skutočného vyhotovenia, nadobudnutie právoplatného Kolaudačného rozhodnutia, zapísať Predmet kúpy vrátane tiarch súvisiacich s Dotáciou MD SR a Úveru ŠFRB do príslušného katastra nehnuteľností a následne, na základe príslušných kúpnych zmlúv previesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy na Kupujúceho;
- (C) Predávajúci berie na vedomie Kupujúci má záujem získať Dotáciu MD SR a Úver ŠFRB na obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti, ktoré majú slúžiť na (čiastočné) financovanie Predmetu kúpy;
- (D) Táto Zmluva sa uzatvára na základe výsledku verejného obstarávania uskutočneného v súlade so Zákonom o verejnom obstarávaní, vyhláseného oznámením o vyhlásení verejného obstarávania v Úradnom vestníku EÚ č.: [ ] zo dňa: [ ] pod zn.: [ ] a Vestníku verejného obstarávania č.: [ ], zo dňa: [ ] oznámením o vyhlásení verejného obstarávania č.: [ ], ktorého predmetom je zákazka: [ ] („**Verejné obstarávanie**“);
- (E) Túto Zmluvu uzatvára Kupujúci s Predávajúcim ako úspešným uchádzačom vo Verejnom obstarávaní;
- (F) Zmluva bola schválená uznesením číslo [ ] zo dňa [ ] Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s článkom 80 ods. 2 písm. a) Štatútu hlavného mesta SR Bratislava;
- (G) Vzhľadom na vyššie uvedené, Strany uzatvárajú túto Zmluvu s nasledovným znením:

## 1 DEFINÍCIE A VÝKLAD

### 1.1 Definície

Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, nasledovné pojmy majú tento význam:

**Aktuálna projektová dokumentácia** má význam uvedený v odseku 4.1 tejto Zmluvy.

**Aplikovateľné predpisy** znamenajú každý v rozhodnom čase platný a účinný zákon, vyhlášku, nariadenie, VZN, kódex, technickú normu (STN), povolenie, súhlas s vykonaním diela, rozsudok alebo rozhodnutie akéhokoľvek orgánu štátnej alebo verejnej správy, ministerstva, verejnoprávneho orgánu, súdu alebo orgánu slovenskej vlády, (vrátane predpisov odporúčajúcej povahy, ktoré sa vzťahujú na túto Zmluvu a jej predmet a ktoré sú pre účely Zmluvy záväzné.

**Autorský zákon** znamená zákon č. 185/2015 Z.z. Autorský zákon v znení neskorších predpisov.

**Autorský dohľad** znamená dohľad autora nad realizáciou Predmetu kúpy v súlade s § 33 ods. 8 Autorského zákona, ktorý budú vykonávať osoby určené Kupujúcim.

**Banková záruka za akosť** má význam uvedený v odseku 5.19a) tejto Zmluvy.

**Banková záruka za vykonanie Predmetu kúpy** má význam uvedený v odseku 5.18 tejto Zmluvy.

**Budúca zmluva** má význam uvedený v odseku 6.1 tejto Zmluvy.

**Cena za Finálnu projektovú dokumentáciu** má význam uvedený v odseku 4.3a) tejto Zmluvy.

**Deň prevzatia Predmetu kúpy** má význam uvedený v odseku 6.7 tejto Zmluvy.

**Dielenská dokumentácia** má význam uvedený v odseku 4.15 tejto Zmluvy.

**Dohoda o prevode práv zo Stavebného povolenia** má význam uvedený v odseku 5.1b) tejto Zmluvy.

**Dokumentácie realizácie stavby** znamená dokumentáciu realizácie stavby – Predmetu kúpy.

**Dotácia MD SR** znamená dotácia na obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Vyhlášky Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 181/2019 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy bytového domu a o výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.

**Dotknuté orgány** znamenajú akýkoľvek dotknutý orgán v zmysle § 140 b Stavebného zákona alebo § 21 Nového stavebného zákona.

**Druhé pripomienky** majú význam uvedený v odseku 4.11 tejto Zmluvy.

**Druhý návrh** má význam uvedený v odseku 4.10 tejto Zmluvy.

**Energetický certifikát** má význam uvedený v odseku 5.22(iv) tejto Zmluvy.

**Faktúra za FPD** má význam uvedený v odseku 4.3c) tejto Zmluvy.

**Finálna projektová dokumentácia** má význam uvedený v odseku 4.2 tejto Zmluvy.

**Harmonogram** má význam uvedený v odseku 5.13b) tejto Zmluvy.

**Chránené dielo** má význam uvedený v odseku 4.4a) tejto Zmluvy.

**Individuálna kalkulácia** má význam uvedený v odseku 5.26g) tejto Zmluvy.

**Inžiniering** má význam uvedený v odseku 5.2c) tejto Zmluvy.

**Kolaudačné rozhodnutie** znamená právoplatné kolaudačné rozhodnutie, ktorým príslušný Dotknutý orgán povolí užívanie Predmetu kúpy na účel predpokladaný touto Zmluvou a Podkladmi.

**Kúpna cena** má význam uvedený v odseku 5.14a) tejto Zmluvy.

**Licenčná zmluva** má význam uvedený v odseku 4.4b) tejto Zmluvy.

**Nájomná zmluva na Stavenisko** má význam uvedený v odseku 5.11 i) tejto Zmluvy.

**Nezapísaná časť Predmetu kúpy** má význam uvedený v odseku 9.7b) tejto Zmluvy.

**Naviac práce** znamenajú práce nad rámec dojednaný v Zmluve.

**Občiansky zákonník** znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

**Obchodný zákonník** znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

**Okolnosti vylučujúce zodpovednosť** znamenajú okolnosti vylučujúce zodpovednosť, tak ako sú definované v § 374 Obchodného zákonníka.

**Oznámenie o neposkytnutí dotácie** má význam uvedený v odseku 3.1 tejto Zmluvy.

**Písomné vyhlásenie banky** má význam uvedený v odseku 6.13 b) tejto Zmluvy.

**Podklady** majú význam uvedený v odseku 5.5 tejto Zmluvy.

**Pokyn** znamená akúkoľvek písomnú výzvu alebo akýkoľvek písomný príkaz Kupujúceho Predávajúcemu, ktorý mu je doručený v súlade s touto Zmluvou, resp. formou zápisu z kontrolných dní na stavbe Predmetu kúpy alebo kontrolných porád.

**Ponuka** znamená ponuku Predávajúceho zo dňa [•] doručení Kupujúcemu v rámci procesu Verejného obstarávania.

**Potvrdenie o dokončení Predmetu kúpy** má význam uvedený v odseku 5.28a) tejto Zmluvy.

**Potvrdzujúce konanie** má význam uvedený v odseku 5.28 **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** tejto Zmluvy.

**Povolené zaťaženie** má význam uvedený v odseku 6.13 b) tejto Zmluvy.

**Pozemky** znamenajú pozemky na parcelách registra „C“ p.č. 17007/47, p.č. 17007/46, p.č. 17014/2, p.č. 17016/1, p.č. 14472/1, p.č. 14472/53, p.č. 22247/9, p.č. 14472/11, p.č. 14472/37, p.č. 14472/43, p.č. 14472/53, p.č. 17007/1, p.č. 17007/47, p.č. 17014/2, p.č. 17015/81, p.č. 17016/1, p.č. 17019/1, Okres Bratislava II., Obec: BA-m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka.

**Požiadavky kupujúceho na Finálnu projektovú dokumentáciu** majú význam uvedený v odseku 4.2b)4.2(iv) tejto Zmluvy.

**Pracovný deň** znamená akýkoľvek iný deň ako sobota, nedeľa alebo deň pracovného pokoja, počas ktorých sú otvorené na svoju obchodnú činnosť banky v Bratislave, Slovenská republika.

**Predmet kúpy** má význam uvedený v odseku 5.1 a) tejto Zmluvy.

**Priamy dodávateľ** má význam uvedený v odseku 5.8 **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** tejto Zmluvy.

**Projekt** má význam uvedený v časti (A) preambuly tejto Zmluvy.

**Projekt organizácie výstavby** je projekt organizácie výstavby Predmetu kúpy, ktorý je uvedený v prílohe č. 11 tejto Zmluvy.

**Projektanti FPD** má význam uvedený v odseku 4.2(v) tejto Zmluvy.

**Prvé pripomienky** majú význam uvedený v odseku 4.8 tejto Zmluvy.

**Prvý návrh** má význam uvedený v odseku 4.7 tejto Zmluvy.

**Sľub odškodnenia** má význam uvedený v odseku 5.25e) tejto Zmluvy.

**Stavebné povolenie** znamená stavebné povolenie na realizáciu Predmetu kúpy.

**Stavebný denník** má význam uvedený v odseku 5.12a) tejto Zmluvy.

**Stavebný zákon** znamená zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a po 1.4.2025 (vrátane) zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) („**Nový stavebný zákon**“).

**Stavenisko** má význam uvedený v odseku 5.10b) tejto Zmluvy.

**Subdodávatelia** má význam uvedený v odseku 5.27a) tejto Zmluvy.

**Súťažné podklady** znamenajú súťažné podklady z procesu Verejného obstarávania.

**Súťažný výkaz výmer** znamená ocenený výkaz výmer predložený Predávajúcim Kupujúcemu spolu s Ponukou v rámci procesu Verejného obstarávania (tam nazvaný aj ako Podklad pre nacenenie).

**Ťarcha** znamená akékoľvek vecné bremeno, záložné právo, úver, pôžička, zábezpeka, ručenie alebo akýkoľvek iný zabezpečovací mechanizmus alebo dohodu týkajúcu sa práv tretích osôb, vrátane predkupných práv, opcií alebo akýchkoľvek zmlúv zriaďujúcich uvedené ťarchy a práva tretích osôb s podobným účinkom.

**Technický dozor** má význam uvedený v odseku 5.9a) tejto Zmluvy.

**Tretí návrh** má význam uvedený v odseku 4.12 tejto Zmluvy.

**Úver ŠFRB** znamená úver na obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a Vyhlášky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti.

**Územné rozhodnutia** znamenajú územné rozhodnutia potrebné na realizáciu Predmetu kúpy vydané v súlade s Aplikovateľnými predpismi. .

**Verejné obstarávanie** má význam uvedený v časti (D) preambuly tejto Zmluvy.

**Východiskový dátum** má význam uvedený v odseku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** tejto Zmluvy.

**Zapísaná časť Predmetu kúpy** má význam uvedený v odseku 9.7a) tejto Zmluvy.

**Zákon o odpadoch** znamená zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Zákon o RPVS** znamená zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Zákon o ŠFRB** znamená zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

**Zákon o verejnom obstarávaní alebo ZVO** znamená zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** znamená zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

**Zákon o stavebných výrobkoch** znamená zákon č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Zákon o BOZP** znamená zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Záruka za akosť** má význam uvedený v odseku 4.6a) tejto Zmluvy.

**Zástupca Kupujúceho** má význam uvedený v odseku 5.9 a) tejto Zmluvy.

**Zmenový list** má význam uvedený v odseku 5.26c) tejto Zmluvy.

**Žltý FIDIC** má význam uvedený v odseku 4.2b)4.2(vi) tejto Zmluvy.

## **1.2 Výkladové pravidlá**

Pri výklade Zmluvy sa použijú nasledovné výkladové pravidlá:

- a) pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné, akékoľvek slovo v jednotnom čísle zahŕňa aj jeho tvar v množnom čísle a naopak;
- b) pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné, akékoľvek slovo v mužskom rode zahŕňa aj ženský rod a naopak;
- c) pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné, akýkoľvek odkaz v tejto Zmluve na právne predpisy sa vykladá ako odkaz na tieto právne predpisy v znení ich neskorších zmien a dodatkov;
- d) nadpisy tejto Zmluvy slúžia len na orientáciu, avšak nemajú vplyv na výklad Zmluvy;
- e) pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné, odkaz na odseky, články alebo prílohy sú odkazmi na odseky, články alebo prílohy tejto Zmluvy;
- f) pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné, odkaz na akýkoľvek dokumenty zahŕňa verziu dokumentu v jej platnej a účinnej verzii, vrátane verzie v znení jeho dodatkov;
- g) pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné, odkaz na osobu zahŕňa odkaz na akúkoľvek fyzickú alebo právnickú osobu;
- h) pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné, akýkoľvek odkaz na Strany zahŕňajú aj ich právnych nástupcov;

- i) prílohy sú neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy;
- j) pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné, pojmy „napríklad, konkrétne, vrátane“ alebo akékoľvek iné pojmy podobného typu sa majú vykladať ako demonštratívne príklady a nie ako taxatívny zoznam;
- k) pojem „zabezpečiť“ obsiahnutý v tejto Zmluve znamená vykonanie všetkých potrebných krokov alebo zdržanie sa akýchkoľvek potrebných krokov na dosiahnutie konkrétneho výsledku predpokladaného touto Zmluvou.

## 2 REGISTER PARTNEROV VEREJNÉHO SEKTORA

- 2.1 Strany berú na vedomie, že Kupujúci podľa § 11 ods. 1 Zákona o verejnom obstarávaní nesmie uzavrieť zmluvu, koncesnú zmluvu alebo rámcovú dohodu s osobami, ktoré majú povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora podľa Zákona o RPVS a nie sú zapísaní v registri partnerov verejného sektora alebo ktorých subdodávateľa, ktorí majú povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora a nie sú zapísaní v registri partnerov verejného sektora.
- 2.2 Predávajúci záväzne prehlasuje, že je a počas celého trvania Zmluvy bude zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle § 11 Zákona o verejnom obstarávaní.
- 2.3 Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť, aby každý jeho Subdodávateľ bol počas celého trvania Zmluvy zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle Zákona o RPVS, ak sa na neho povinnosť zápisu vzťahuje.

## 3 DOTÁCIA MD SR A ÚVER ŠFRB

- 3.1 Strany berú na vedomie, že nadobudnutie Predmetu kúpy alebo jeho realizácia, resp. jej časť, bude financovaná z Dotácie MD SR a Úveru ŠFRB. V prípade, že ktorákoľvek z Dotácie MD SR alebo Úveru ŠFRB nebude Kupujúcemu poskytnutá v lehote do 31.12.2026, Kupujúci má právo doručiť Predávajúcemu oznámenie o neposkytnutí dotácie, ktorého vzor tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (**„Oznámenie o neposkytnutí dotácie“**). Oznámenie o neposkytnutí dotácie môže Kupujúci doručiť Predávajúcemu len do odovzdania Staveniska v súlade s touto Zmluvou.
- 3.2 Strany sa dohodli, že doručenie Oznámenia o neposkytnutí dotácie Predávajúcemu predstavuje rozvázovaciu podmienku (**„Rozvázovacia podmienka“**).
- 3.3 V prípade, že dôjde k splneniu Rozvázovacej podmienky, okamihom jej splnenia platnosť a účinnosť článkov 5 (fáza 2 – *realizácia predmetu kúpy*), 6 (Fáza 3 – uzavretie kúpnych zmlúv a prevod vlastníckeho práva k predmetu kúpy) a odsekov 8.1 a 8.2 článku 8 ZMLUVNÉ POKUTY) tejto Zmluvy automaticky zaniká.
- 3.4 Ak dôjde k zániku tejto Zmluvy podľa odseku 3.3 tejto Zmluvy, Predávajúcemu nevzniká nárok na náhradu škody v žiadnom rozsahu, ani ušlého zisku, ani žiadne ďalšie nároky súvisiace s uzatvorením tejto Zmluvy alebo jej ukončením alebo účasťou Predávajúceho vo Verejnom obstarávaní.
- 3.5 Predávajúci berie na vedomie, že Kupujúci má zámer získať Dotáciu MD SR a Úver ŠFR, oboznámil sa s podmienkami ich poskytnutia a zaväzuje sa Kupujúcemu poskytnúť plnú súčinnosť na podanie žiadosti o ich poskytnutie.
- 3.6 Strany vyhlasujú a potvrdzujú, že nezískanie Dotácie MD SR alebo Úveru ŠFRB zo strany Kupujúceho, a to z akéhokoľvek dôvodu, nie je porušením tejto Zmluvy alebo akéhokoľvek iného záväzku alebo povinnosti zo strany Kupujúceho.
- 3.7 Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť Kupujúcemu na jeho výzvu a podľa jeho inštrukcií všetku súčinnosť potrebnú na zápis Tiarch vo vzťahu k Predmetu kúpy, ktoré budú



súvisieť Dotáciou MD SR a Úveru ŠFRB alebo ich vznik bude potrebný na poskytnutie Dotácie MD SR a Úveru ŠFRB. Náklady spojené s vyhotovovaním znaleckého posudku, so zápisom vkladu záložného práva a iné, nevyhnutne s tým súvisiace podľa predchádzajúcej vety, bude znášať Kupujúci.

- 3.8** Predávajúci a Kupujúci sa ďalej zaväzujú vyvíjať maximálne úsilie na zabezpečenie úhrady čo najväčšej časti Kúpnej ceny za Predmet kúpy z prostriedkov Dotácie MD SR a Úveru ŠFRB.

## **4 FÁZA 1 – DOKONČENIE PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE NA PREDMET KÚPY**

### **4.1 Aktuálna projektová dokumentácia**

Strany berú na vedomie, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je projektová dokumentácia na Predmet kúpy dokončená a vyhotovená iba do štádia potrebného na nadobudnutie právoplatného Stavebného povolenia na Predmet kúpy v súlade so Stavebným zákonom a doplnená pre potreby Verejného obstaranie („**Aktuálna projektová dokumentácia**“). Aktuálna projektová dokumentácia spolu s projektovými podkladmi v priorizovanej štruktúre je prílohou č. 2 tejto Zmluvy.


### **4.2 Finálna projektová dokumentácia**

- a) Predávajúci sa zaväzuje dopracovať a dokončiť Aktuálnu projektovú dokumentáciu do štádia a verzie potrebnej na realizáciu Predmetu kúpy („**Finálna projektová dokumentácia**“), a to podľa pravidiel uvedených v tomto článku 4 tejto Zmluvy.
- b) Finálna projektová dokumentácia:
  - (i) bude obsahovať (i) textovú a výkresovú časť spracovanú v štruktúre, podrobnostiach a v rozsahu stanovenými Aplikovateľnými predpismi, (ii) aktualizovaný výkaz výmer, v ktorom budú zohľadnené zmeny a dopracovanie Predmetu kúpy oproti Aktuálnej projektovej dokumentácii a (iii) aktualizovaný rozpočet zohľadňujúci dopracovanie projektovej dokumentácie do štádia Finálnej projektovej dokumentácie;
  - (ii) bude Kupujúcemu odovzdaná v šiestich (6) exemplároch a v elektronickej podobe;
  - (iii) bude vyhotovená a vypracovaná v súlade s Aplikovateľnými predpismi do štádia potrebného na samotnú realizáciu Predmetu kúpy v súlade s požiadavkami Stavebného zákona a ostatných Aplikovateľných predpisov;
  - (iv) bude reflektovať požiadavky Kupujúceho uvedené v prílohe č. 3 tejto Zmluvy („**Požiadavky kupujúceho na Finálnu projektovú dokumentáciu**“). Predávajúci sa zaväzuje bezodkladne informovať Kupujúceho o chybe, omyle alebo inej vade zistenej v Požiadavkách kupujúceho na Finálnu projektovú dokumentáciu;
  - (v) bude vypracovaná kvalifikovanými projektantmi, ktorí sú odborníci a ktorí spĺňajú požadované kritériá stanovené Aplikovateľnými predpismi („**Projektanti FPD**“). Na písomnú žiadosť Kupujúceho mu Predávajúci predloží písomný zoznam Projektantov FPD, a to do 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti; Predávajúci sa zaväzuje, že Projektanti FPD poskytnú Kupujúcemu všetku ním požadovanú súčinnosť v súvislosti s Finálnou projektovou dokumentáciou a jej použitím predpokladaným touto Zmluvou;
  - (vi) práva a povinnosti týkajúce sa vyhotovenia a odovzdania Finálnej projektovej dokumentácie, ktoré nie sú upravené v tejto Zmluve sa spravujú

ustanoveniami „Zmluvných podmienok pre technologické zariadenie a projektovanie-realizáciu“ – pre elektrotechnické a strojno-technologické diela a pre stavebné a inžinierske diela projektované Predávajúcim, („Žltá kniha“) Prvé vydanie 1999, vydané Medzinárodnou federáciou konzultačných inžinierov (FIDIC), slovenský preklad, SACE 2008, ktoré boli preložené z anglického originálu „Conditions of Contract for Plant and Design-Build“, First Edition 1999 („yellow book“) published by the Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils (FIDIC) („**Žltý FIDIC**“), a to najmä článkom 5 Žltého FIDICu - *Projektovanie*. V prípade rozporov medzi touto Zmluvou a Žltým FIDIC majú prednosť ustanovenia tejto Zmluvy.

- (vii) Strany si pri tvorbe Finálnej projektovej dokumentácie poskytnú všetku potrebnú súčinnosť, a to vrátane priebežných stretnutí zástupcov oboch Strán, ktoré sa na základe žiadosti jednej zo Strán uskutočnia vo vzájomne dohodnutom termíne, resp. termíne, vyžadanom Kupujúcim.

#### 4.3 Cena za Finálnu projektovú dokumentáciu

- a) Cena za Finálnu projektovú dokumentáciu predstavuje sumu  bez DPH a bola medzi Stranami dohodnutá na základe Ponuky („**Cena za Finálnu projektovú dokumentáciu**“).
- b) Cena za Finálnu projektovú dokumentáciu predstavuje konečnú cenu, zahŕňajúcu tak cenu za vykonanie projektových prác a dodanie Finálnej projektovej dokumentácie podľa tejto Zmluvy, ako aj cenu akýchkoľvek nákladov a vecí potrebných na jej vykonanie, všetky dane a poplatky (okrem DPH) spojené s vyhotovením Finálnej projektovej dokumentácie, ako aj všetky náklady súvisiace s vykonaním a odovzdaním Finálnej projektovej dokumentácie a udelením licencie podľa odseku 4.4 tejto Zmluvy.
- c) Cena za Finálnu projektovú dokumentáciu bude uhradená po doručení Finálnej projektovej dokumentácie Kupujúcemu v súlade s touto Zmluvou na základe faktúry Predávajúceho, ktorú je Predávajúci oprávnený vystaviť (i) spolu s Konečnou faktúrou alebo (ii) do 15 Pracovných dní po predčasnom ukončení tejto Zmluvy, podľa tohto čo nastane skôr („**Faktúra za FPD**“).
- d) Faktúra za FPD bude obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných právnych predpisov, najmä zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, a to najmä obchodné mená Kupujúceho a Predávajúceho, adresy ich sídla, miesta podnikania, prípadne prevádzkarne, IČO, DIČ, IČ DPH; slovné a číselné označenie faktúry; názov projektu/ Predmetu kúpy; číslo Zmluvy (dodatku k nej); dátum dodania tovaru alebo služby; dátum vyhotovenia faktúry a dátum jej splatnosti; základ dane, jednotkovú cenu bez DPH; sadzbu DPH; sumu DPH spolu a cenu s DPH; bankové spojenie a číslo účtu, na ktorý má byť faktúra uhradená; odtlačok pečiatky a podpis oprávnenej osoby.
- e) V prípade, že Faktúra za FPD nebude obsahovať zákonom stanovené náležitosti, alebo nebude vyhotovená a doručená v súlade so Zmluvou, má Kupujúci právo vrátiť ju Predávajúcemu v lehote splatnosti za účelom opravy a/alebo doplnenia. Lehota splatnosti opravenej alebo doplnenej faktúry začne plynúť dňom nasledujúcim po jej doručení Kupujúcemu.
- f) Ak Kupujúci neuhradí Faktúru za FPD vystavenú v súlade s podmienkami Zmluvy v lehote splatnosti, je Predávajúci oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške 0,01% zo sumy, s ktorej úhradou je Kupujúci v omeškaní za každý začatý deň omeškania za predpokladu, že Kupujúci nevykoná nápravu ani v lehote do päť (5)

pracovných dní od doručenia písomného upozornenia Predávajúceho Kupujúcemu.

#### 4.4 Licencia na Finálnu projektovú dokumentáciu

- a) Strany berú na vedomie, že výsledkom prác na Finálnej projektovej dokumentácii je dielo chránené autorským právom resp. inými právami duševného vlastníctva („**Chránené dielo**“).
- b) Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť súhlas príslušného autora Chráneného diela na výhradné použitie a nakladanie s Chráneným dielom na akékoľvek účely a prevod tohto výhradného práva na Kupujúceho. Odplata za licenciu za výhradné právo na použitie a nakladanie s Chráneným dielom je zahrnutá v Cene za Finálnu projektovú dokumentáciu. Udelenie takéhoto výhradného práva je podmienkou pre uhradenie Ceny za Finálnu projektovú dokumentáciu. Písomná Licenčná zmluva bude uzatvorená najneskôr pri predložení Finálnej projektovej dokumentácie podľa podmienok tejto Zmluvy Kupujúcemu („**Licenčná zmluva**“). Licenčná zmluva bude okrem iného obsahovať územný, časový a vecný rozsah práv, ktoré budú na jej základe udelené.
- c) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Predávajúci je povinný zabezpečiť písomný súhlas príslušného autora Chráneného diela tak, aby Kupujúci bol aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu autora Chráneného diela alebo Predávajúceho oprávnený:
  - (i) použiť Chránené dielo resp. výsledky činnosti Predávajúceho podľa Zmluvy na akékoľvek účely predpokladané Autorským zákonom podľa vlastného uváženia,
  - (ii) vykonať na Chránenom diele alebo výsledkoch činnosti Predávajúceho podľa Zmluvy akékoľvek zásahy a/alebo zmeny podľa vlastných požiadaviek a potrieb, pričom takéto zásahy a/alebo zmeny sa budú považovať za dovolené v zmysle platných právnych predpisov,
  - (iii) postúpiť licenciu k Chránenému dielu resp. výsledkom činnosti Predávajúceho podľa Zmluvy na tretie osoby alebo udeliť sublicenciu na použitie Chráneného diela resp. výsledkov činnosti Predávajúceho podľa Zmluvy.
- d) Strany sa dohodli, že práva uvedené v odseku 4.4 c) tejto Zmluvy budú zahrnuté do predmetu Licenčnej zmluvy.

#### 4.5 Zodpovednosť za vady Finálnej projektovej dokumentácie

- a) Finálna projektová dokumentácia má vady najmä, ak:
  - (i) nie je vykonaná v súlade s touto Zmluvou, Aplikovateľnými predpismi, technickými normami STN a Pokynmi resp. Požiadavkami Kupujúceho na Finálnu projektovú dokumentáciu, nie je dodaná v požadovanej kvalite, nezodpovedá rozsahu a parametrom stanoveným v Zmluve;
  - (ii) má právne vady podľa § 559 Obchodného zákonníka alebo je zafažená akýmkoľvek inými právami tretích osôb;
  - (iii) Vo vzťahu k Finálnej projektovej dokumentácii neobsahuje Licenčná zmluva náležitosti týkajúce sa jej obsahu a rozsahu predpokladanému touto Zmluvou, pričom Strany sa zaväzujú túto vadu bezodkladne odstrániť uzavretím potrebného dodatku k Licenčnej zmluve;

- (iv) časť Finálnej projektovej dokumentácie alebo inej dokumentácie, ktorá má tvoriť súčasť Finálnej projektovej dokumentácie, chýba resp. chýba platne uzatvorená Licenčná zmluva.

#### 4.6 Záruka za akosť Finálnej projektovej dokumentácie

- a) Predávajúci poskytuje nasledovnú záruku za akosť Finálnej projektovej dokumentácie v dĺžke, ktorá skončí posledným dňom trvania Záručnej doby („**Záruka za akosť**“). Záruka za akosť začína plynúť odovzdaním Finálnej projektovej dokumentácie v súlade s touto Zmluvou. Predávajúci týmto preberá záruku za to, že Finálna projektová dokumentácia ním dodaná podľa Zmluvy bude mať počas Záruky za akosť, vlastnosti dohodnuté v Zmluve a bude použiteľná na účel uvedený v Zmluve.
- b) Predávajúci zodpovedá za vady, ktoré má Finálna projektová dokumentácia v čase jej odovzdania, ako aj za vady, ktoré sa vyskytnú po prevzatí Finálnej projektovej dokumentácie počas trvania Záruky za akosť.
- c) Pre vylúčenie pochybností, Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že záručná doba sa vzťahuje aj na tie časti Finálnej projektovej dokumentácie, ktoré boli realizované Projektantmi FPD.
- d) Kupujúci je oprávnený reklamovať zistenú vadu Finálnej projektovej dokumentácie kedykoľvek počas trvania Záruky za akosť, a to bez ohľadu na skutočnosť, kedy takúto vadu mohol alebo mal zistiť.
- e) Predávajúci je povinný bezodplatne odstrániť reklamované vady Finálnej projektovej dokumentácie počas záručnej doby riadne a včas. Pokiaľ sa Strany nedohodnú výslovne inak, zaväzuje sa Predávajúci odstrániť reklamované vady v primeranej lehote, ktorá nepresiahne lehotu pätnástich (15) kalendárnych dní odo dňa reklamovania väd.
- f) V prípade ak si Predávajúci nesplní riadne povinnosti uvedené v odseku 4.6 e) tejto Zmluvy ani v dodatočnej lehote stanovenej Kupujúcim, je Kupujúci oprávnený odstrániť reklamovanú vadu Finálnej projektovej dokumentácie sám, resp. prostredníctvom tretej osoby. Náklady s tým spojené bude Kupujúci fakturovať Predávajúcemu a je oprávnený tieto náklady jednostranne započítať voči akejkolvek pohľadávke Predávajúceho voči Kupujúcemu.

#### 4.7 Prvý návrh a prvé pripomienky

Predávajúci sa zaväzuje do 16 týždňov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy doručiť Kupujúcemu prvý návrh Finálnej projektovej dokumentácie („**Prvý návrh**“).

- 4.8** Kupujúci sa zaväzuje Predávajúcemu doručiť svoje prípadné komentáre, pripomienky a žiadosti o úpravu k Prvému návrhu, a to do 14 Pracovných dní odo dňa jeho predloženia. („**Prvé pripomienky**“). V prípade, že Kupujúci nebude mať k Prvému návrhu žiadne komentáre, pripomienky a žiadosti o úpravu, informuje o tom Predávajúceho, pričom dorúčením tejto informácie sa Prvý návrh stáva riadne doručanou Finálnou projektovou dokumentáciou. V prípade, že Kupujúci nepredloží Predávajúcemu Prvé pripomienky platí, že k Prvému návrhu nemá žiadne komentáre, pripomienky a žiadosti o úpravu a Prvý návrh sa stáva uplynutím lehoty podľa prvej vety tohto odseku riadne doručanou Finálnou projektovou dokumentáciou.

#### 4.9 Druhý návrh a druhé pripomienky

- 4.10** Predávajúci sa zaväzuje Kupujúcemu do 14 Pracovných dní odo dňa doručenia Prvých pripomienok predložiť aktualizovaný a upravený návrh Finálnej projektovej dokumentácie, ktorá bude reflektovať Prvé pripomienky („**Druhý návrh**“).

**4.11** Kupujúci sa zaväzuje Predávajúcemu doručiť svoje prípadné komentáre, pripomienky a žiadosti o úpravu k Druhému návrhu, a to do 14 Pracovných dní odo dňa jeho predloženia. („**Druhé pripomienky**“). V prípade, že Kupujúci nebude mať k Druhému návrhu žiadne komentáre, pripomienky a žiadosti o úpravu, informuje o tom Predávajúceho, pričom doručením tejto informácie sa Druhý návrh stáva riadne doručenou Finálnou projektovou dokumentáciou. V prípade, že Kupujúci nepredloží Predávajúcemu Druhé pripomienky platí, že k Druhému návrhu nemá žiadne komentáre, pripomienky a žiadosti o úpravu a Prvý návrh sa stáva uplynutím lehoty podľa prvej vety tohto odseku riadne doručenou Finálnou projektovou dokumentáciou.

#### **4.12 Tretí návrh**

Predávajúci sa zaväzuje Kupujúcemu do 14 Pracovných dní odo dňa doručenia Druhých pripomienok predložiť aktualizovaný a upravený návrh Finálnej projektovej dokumentácie, ktorá bude reflektovať Druhé pripomienky („**Tretí návrh**“).

**4.13** Ak, podľa uváženia Kupujúceho, bude Tretí návrh predstavovať Finálnu projektovú dokumentáciu vyhotovenú v súlade s Aplikovateľnými právnymi predpismi a touto Zmluvou, Kupujúci sa zaväzuje do 15 Pracovných dní odo dňa doručenia Tretieho návrhu o tom informovať Predávajúceho, pričom doručením tejto informácie sa Tretí návrh stáva riadne doručenou Finálnou projektovou dokumentáciou.

#### **4.14 Odstúpenie od zmluvy a zmluvná pokuta**

Ak, podľa uváženia Kupujúceho, nebude Tretí návrh predstavovať Finálnu projektovú dokumentáciu vyhotovenú v súlade s Aplikovateľnými právnymi predpismi a touto Zmluvou alebo ak Predávajúci neuzavrie s Kupujúcim Licenčnú zmluvu podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve a tieto nedostatky nebudú odstránené ani v dodatočných 5 pracovných dňoch od písomnej výzvy Kupujúceho, Strany sa dohodli, že pôjde o podstatné porušenie tejto Zmluvy a Kupujúcemu vzniká právo odstúpiť od tejto Zmluvy a Predávajúci sa zaväzuje uhradiť Kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10% Ceny za Finálnu projektovú dokumentáciu v EUR bez DPH.

#### **4.15 Dopracovanie finálnej projektovej dokumentácie počas realizácie stavebných prác**

- a) Predávajúci sa zaväzuje vyhotovovať ďalšiu nadväzujúcu dokumentáciu potrebnú na realizáciu Predmetu kúpy, ktorú bude vyhotovovať v súlade s Aplikovateľnými predpismi („**Dielenská dokumentácia**“) priebežne podľa postupu prác na realizácii Predmetu kúpy, a ktorú bude priebežne v čase dohodnutom medzi Stranami schvaľovať Technický dozor a zástupca Predávajúceho.
- b) Dielenská dokumentácia bude vyhotovovaná v rozsahu uvedenom v bodoch 7 a nasledujúcich Prílohy č. 2 k tejto Zmluve („Špecifikácia dokumentácie“).
- c) Predávajúci sa zaväzuje realizovať Predmet kúpy, okrem iného, v súlade s Finálnou projektovou dokumentáciou tak, aby boli zachované práva autorov autorských diel predstavujúcich súčasť Finálnej projektovej dokumentácie a umožniť im Autorský dohľad.

#### **4.16 Ostatné projektové úkony na strane Predávajúceho**

Predávajúci ďalej poskytne ostatné projektové úkony v súlade s Prílohou č. 2 a č. 3 tejto Zmluvy a poskytne k nim súvisiaci inžiniering a projektový autorský dozor.

#### **4.17 Relevantnosť pripomienok**

Pripomienky Kupujúceho k Prvému návrhu, Druhému návrhu alebo Tretiemu návrhu musia byť relevantné a musia reflektovať ustanovenia tejto Zmluvy a podklady, na základe ktorých majú byť návrhy predložené.

## 5 FÁZA 2 – REALIZÁCIA PREDMETU KÚPY

### 5.1 Stavebné povolenie

- a) Pred uzavretím tejto Zmluvy Kupujúci ako stavebník podal žiadosť o vydanie Stavebného povolenia.
- b) Vzhľadom na skutočnosť, že Predávajúci bude realizovať a vyhotoví Predmet kúpy ako stavebník, Strany sa zaväzujú do 15 dní odo dňa právoplatnosti Stavebného povolenia uzavrieť v súlade s Aplikovateľnými predpismi dohodu o prevode práv a povinnosti zo Stavebného povolenia a prevode súvisiacich práv potrebných na realizáciu Predmetu kúpy (**„Dohoda o prevode práv zo Stavebného povolenia“**), a na základe ktorej sa Predávajúci stane stavebníkom Predmetu kúpy v zmysle Stavebného zákona.
- c) V prípade, že dôjde k predčasnému ukončeniu tejto Zmluvy, zaväzuje sa Predávajúci do 5 Pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Kupujúceho uzavrieť s Kupujúcim bezodplatnú dohodu o prevode práv a povinnosti zo Stavebného povolenia a prevode súvisiacich práv potrebných na realizáciu Predmetu kúpy minimálne v rozsahu Dohody o prevode práv zo Stavebného povolenia, na základe ktorej budú na Kupujúceho spätne prevedené všetky práva a povinnosti zo Stavebného povolenia a súvisiace práva potrebné na realizáciu Predmetu kúpy. V prípade porušenia povinnosti Predávajúceho podľa tohto odseku sa zaväzuje Predávajúci uhradiť Kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR za každý deň porušenia povinnosti Predávajúceho, a to až do dňa splnenia tejto povinnosti.

### 5.2 Zhotovenie Predmetu kúpy

- a) Predávajúci zhotoví predmet kúpy: Byty a nebytové priestory spolu s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach spolu s príslušenstvom bytového domu Terchovská (**„Bytový dom Terchovská“**), ktorý bude vybudovaný na pozemkoch – parcelách registra „C“ p.č. 17007/47, p.č. 17007/46, p.č. 17014/2, p.č. 17016/1, p.č. 14472/1, p.č. 14472/53 pre k.ú. Trnávka, Okres Bratislava II, Obec: BA-m.č. Ružinov, pričom hranica projektu Bytového domu Terchovská je vymedzená červenou prerušovanou čiarou v situačných výkresoch priložených ako Príloha č. 4 k tejto Zmluve, za touto čiarou je projekt rozšírený o objekty prípojok, pričom akékoľvek preložky nie sú zahrnuté do projektu Bytového domu Terchovská, aj keď sa nachádzajú v rámci hranice projektu a Dotknuté územie Bytového domu Terchovská, vybudované na pozemkoch – parcelách registra „C“ p.č. 22247/9, p.č. 14472/1, p.č. 14472/11, p.č. 14472/43, p.č. 14472/53, p.č. 17007/1, p.č. 17007/47, p.č. 17014/2, p.č. 17015/81, p.č. 17016/1, p.č. 17019/1 pre k.ú. Trnávka, Okres Bratislava II, Obec: BA-m.č. Ružinov (**„Dotknuté územie“**), pričom hranica projektu Dotknutého územia je vymedzená plochou medzi červenou a modrou prerušovanou čiarou v situačných výkresoch priložených ako Príloha č. 5 k tejto Zmluve, projekt zahŕňa aj prekládky inžinierskych sietí nielen v Dotknutom území, ale aj v území Bytového domu Terchovská, a to v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy, Podkladov a Aplikovateľných predpisov (**„Predmet kúpy“**).
- b) V súlade s touto Zmluvou Predávajúci vyhotoví Predmet kúpy a prevedie vlastnícke právo k Predmetu kúpy bez Tiarch na Kupujúceho.

- c) Predávajúci zabezpečí inžiniering potrebný na nadobudnutie všetkých potrebných povolení na realizáciu Predmetu kúpy a nadobudnutie právoplatného Kolaudačného rozhodnutia („**Inžiniering**“).
- d) Pri realizácii Predmetu kúpy bude Predávajúci postupovať v súlade s Podkladmi a s podmienkami a požiadavkami, ktoré vyplývajú zo záväzných stanovísk Dotknutých orgánov.
- e) Predávajúci vyhlasuje, že sa pred uzatvorením Zmluvy podrobne oboznámil s miestom realizácie Predmetu kúpy, preveril miestne podmienky na Stavenisku, stav nehnuteľností a okolia a sú mu známe všetky vlastnosti miesta realizácie Predmetu kúpy, ktoré ovplyvňujú alebo môžu ovplyvniť realizáciu Predmetu kúpy, a to vrátane prístupu na Stavenisko, dopravných a komunikačných pomerov, a že miesto realizácie je z technického hľadiska spôsobilé na vykonanie prác na Predmete kúpy, ktoré sú predmetom Zmluvy v súlade so všetkými Aplikovateľnými predpismi a v súlade s Podkladmi.
- f) Predávajúci vyhlasuje, že sa pred uzatvorením Zmluvy podrobne oboznámil so Všeobecnými záväznými nariadeniami Hlavného mesta SR Bratislava, a tiež so Všeobecnými záväznými nariadeniami mestskej časti Bratislava – Ružinov, ktoré sa vzťahujú na realizáciu Predmetu kúpy a zaväzuje sa ich dodržiavať.
- g) Predávajúci vyhlasuje, že si v rámci procesu Verejného obstarávania s najvyššou odbornou starostlivosťou dôkladne naštudoval všetky dostupné podklady, ktoré sú súčasťou Súťažných podkladov a nezistil žiadne nedostatky alebo skutočnosti, ktoré by bránili zhotoviť a odovzdať kompletne a plne funkčný Predmet kúpy podľa podmienok uvedených v Zmluve. Predávajúci mal dostatočný priestor na podávanie dopytov, požiadaviek na doplnenie podkladov, opravu podkladov alebo upozorňovať na neúplnosť podkladov počas trvania procesu Verejného obstarávania. Všetky dodacie a technické podmienky Predmetu kúpy Predávajúci zahrnul do kalkulácie Kúpnej ceny. Pokiaľ aj pri dojednaní Kúpnej ceny Predávajúci nesprávne určil výšku svojich nákladov a želaného zisku, táto skutočnosť nemá a nebude mať žiadny vplyv na výšku Kúpnej ceny, ktorá sa z tohto dôvodu nebude meniť.
- h) Predávajúci sa zaväzuje strpieť výkon kontroly plnenia jeho povinností podľa Zmluvy, a to zo strany Kupujúceho, Zástupcu Kupujúceho a Technického dozoru, ako aj ďalších oprávnených subjektov v zmysle príslušných právnych predpisov a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť a zabezpečiť primerané podmienky na výkon kontroly a štátneho stavebného dohľadu.
- i) Kupujúci sa zaväzuje k Predmetu kúpy vykonávanému v súlade s podmienkami tejto Zmluvy nadobudnúť vlastnícke právo na základe Budúcich zmlúv a zaplatiť zaň Kúpnu cenu.

### 5.3 Bytový dom Terchovská

- a) Bytový dom Terchovská je Obytný dom s 8 objektmi (2 spojené pozdĺžne pavlačové, 6 bodových pavlačových) a suterénom s garážami a technickými zázemím, vybrané okolité komunikácie a spevnené plochy, park a zeleň vnútrobloku a vybraných okolitých plôch. Celková kapacita je 85 bytov, 90 podzemných parkovacích stojísk, 11 povrchových stojísk.
- b) Bytový dom Terchovská bude mať nasledovnú stavebnú kapacitu:
  - Počet bytov: 85
  - Počet obyvateľov: 299

- Počet parkovacích miest: 137
  - Počet komerčných jednotiek: 2
  - Počet komunitných priestorov: 1
  - Počet spoločných strešných terás: 1
- c) Bytový dom Terchovská bude mať nasledovnú plošnú a priestorovú bilanciu:
- Obstavaný priestor podzemnej časti: 11 052 m<sup>3</sup>
  - Obstavaný nadzemný vykurovaný priestor: 18 412 m<sup>3</sup>
  - Hrubá podzemná podlahová plocha: 3 251 m<sup>2</sup>
  - Hrubá podlahová plocha vykurovaných priestorov nad zemou: 5 630 m<sup>2</sup>
  - Hrubá podlahová plocha skladov nad zemou: 108 m<sup>2</sup>
  - Hrubá podlahová plocha pavlačí: 792 m<sup>2</sup>
  - Hrubá nadzemná podlahová plocha bez balkónov: 6 733 m<sup>2</sup>
  - Hrubá podlahová plocha balkónov: 527 m<sup>2</sup>
  - Hrubá nadzemná podlahová plocha vrátane balkónov: 7 260 m<sup>2</sup>
  - Počet parkovacích miest: 101 (90 garáž, 11 povrch)
  - Čistá podlahová plocha bytov: 4 089 m<sup>2</sup> (bez balkónov a terás)
  - Podiel vlastníctva bytov:  $4\,089 / (4\,089 + 2\,537) = 0,617$
  - Podiel vlastníctva nebytových priestorov:  $2\,537 / (4\,089 + 2\,537) = 0,383$
  - Bilancie plôch pre územie projektu bytového domu:
  - Zastavaná plocha: 2166,4 m<sup>2</sup>
  - Komunikácia: 140,9 m<sup>2</sup>
  - Parkovacie miesto: 161,1 m<sup>2</sup>
  - Pešie a spevnené plochy: 1326,4 m<sup>2</sup>
  - Zeleň na konštrukcii (nad 0,5m): 790,1 m<sup>2</sup>
  - Zeleň rastlá: 893,7 m<sup>2</sup>
  - Spolu: 5478,6 m<sup>2</sup>
  - Bilancie plôch pre stavebné pozemky 17007/46 a 17007/47 vo vzťahu k územnému plánu :
  - Zastavaná plocha: 2166,4 m<sup>2</sup>
  - Komunikácia: 129,2 m<sup>2</sup>
  - Pešie a spevnené plochy: 1648,3 m<sup>2</sup>



- Zeleň na konštrukcii (nad 0,5m):  $746,1 \times 0,3 = 223,8 \text{ m}^2$
  - Zeleň rastlá: 675,1 m<sup>2</sup>
  - Zeleň súčet:  $223,8 + 675,1 = 898,9 \text{ m}^2$
  - Celková výmera pozemkov podľa LV: 5365 m<sup>2</sup>
- d) Strany sa dohodli, že Predávajúci má právo spresniť výmery podlahovej plochy bytov vrátane výmery balkónov a pavlačí tak, ako je uvedené v tomto odseku Zmluvy v súlade s dokumentáciou tvoriacou podklad pre zápis rozostavaných bytov a rozostavaných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Bytový dom Terchovská do katastra nehnuteľností, pričom však výmera podlahovej plochy každého bytu vrátane balkóna sa môže zmeniť oproti výmerám projektovanej podlahovej plochy bytu vrátane plochy balkónu, tak ako je uvedené v tomto odseku Zmluvy a Podkladoch najviac o  $\pm 3\%$ . Odchýlka  $\pm 3\%$  sa vypočítava samostatne pre veľkosť plochy každého bytu vrátane plochy balkónu. Strany sa dohodli, že ak sa výmera podlahovej plochy každého bytu vrátane plochy balkóna zmení v rozsahu uvedenej odchýlky, nebude mať takáto zmena výmery za následok zmenu Kúpnej ceny.

#### 5.4 Dotknuté územie

- a) Dotknuté územie predstavujú okolité komunikačné a spevnené plochy okolo Bytového domu Terchovská pozdĺž ulíc Terchovská, Banšelova, Galvaniho a súvisiaca technická infraštruktúra vrátane parkovacích miest, odstavných plôch, objektov pre kontajnery Bytového domu Terchovská, mobiliáre, mestskej zelene, cyklotrás a úprav križovatiek. Počet parkovacích stojísk dotknutého územia je 37 nových povrchových stojísk.
- b) Dotknuté územie bude mať nasledovné parametre:
- 36 parkovacích miest: (37 povrch nových, 1 povrch rušené)
  - Komunikácie: 2138,19 m<sup>2</sup>
  - Parkovacie miesto: 507,48 m<sup>2</sup>
  - Pešie a spevnené plochy: 1088,47 m<sup>2</sup>
  - Zeleň rastlá: 1189,99 m<sup>2</sup>

#### 5.5 Predmet kúpy je bližšie špecifikovaný v nasledovných dokumentoch, ktoré sú záväzné pre jeho realizáciu:

- a) Právoplatné Stavebné povolenia;
- b) Finálna projektová dokumentácia;
- c) Dielenská dokumentácia;
- d) Ponuka;
- e) Súťažný výkaz výmer (resp. Podklad na nacenenie);
- f) Súťažné podklady;
- g) Dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby;
- h) Harmonogram;

- i) Projekt organizácie výstavby;
- j) Aktuálna projektová dokumentácia, vrátane požiadaviek na všetky dokumentácie na strane Predávajúceho, súčinnosť, projektový autorský dozor, súvisiaci inžiniering, vzorkovanie a prototypovanie, kontrolu kvality stavby a jej projektové a technické prípravy a pod.;
- k) ďalšie podklady, ktoré nie sú súčasťou alebo prílohou vyššie uvedených podkladov avšak je nevyhnutné ich zohľadnenie pri zhotovení Predmetu kúpy – napr. dendrologický posudok a pod.

(ďalej spolu ako „**Podklady**“).

**5.6** Predávajúci je povinný zhotoviť Predmet kúpy tak, aby boli naplnené požiadavky a podmienky vyplývajúce z Podkladov, podľa Pokynov Kupujúceho a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve vychádzajúc z ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

**5.7** Súčasťou predmetu plnenia Predávajúceho sú okrem iného aj všetky prípravné práce a administratívne úkony potrebné k riadnemu a včasnému vykonaniu Predmetu kúpy v zodpovedajúcej kvalite a v súlade s Aplikovateľnými predpismi.

### **5.8 Spôsob realizácie Predmetu kúpy**

- a) Predávajúci vybuduje Predmet kúpy vo vlastnom mene, na vlastné náklady a na vlastné nebezpečenstvo. Predávajúci môže v súlade so Zákonom o Verejnom obstarávaní poveriť vykonaním časti Predmetu kúpy Subdodávateľov uvedených v prílohe č. 6 tejto Zmluvy, ak táto Zmluva neustanovuje inak; zmena subdodávateľov v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní týmto nie je dotknutá.
- b) Predmet kúpy bude vyhotovený v najvyššej možnej kvalite stavebno - montážnych prác, tak aby bol zabezpečený súlad všetkých činností súvisiacich s realizáciou Predmetu kúpy s Aplikovateľnými predpismi, platnými slovenskými technickými normami (vrátane STN a STN-EN), súčasného stavu techniky, technologických postupov a všeobecných technických požiadaviek na stavby, platných právnych, prevádzkových a bezpečnostných predpisov a v súlade so Zmluvou. Na účely Zmluvy sú pre Predávajúceho záväzné slovenské technické normy - STN a STN-EN, a to i v prípade, ak majú inak len odporúčací charakter; v prípade akýchkoľvek rozporov sa vždy použije prísnejšia STN norma.
- c) Predávajúci je povinný bez zbytočného odkladu informovať Kupujúceho o akejkoľvek skutočnosti, ktorá by mohla nepriaznivo ovplyvniť jeho schopnosť plniť povinnosti z tejto Zmluvy. Oznámenie o takejto skutočnosti však nezabavuje Predávajúceho za jeho prípadnú zodpovednosť za škodu.
- d) Predávajúci je povinný vyzvať Kupujúceho a Technický dozor na preverenie všetkých prác, ktoré v ďalšom pracovnom postupe realizácie Predmetu kúpy budú zakryté, alebo sa stanú neprístupnými.
- e) Predávajúci je oprávnený použiť Dokumentáciu realizácie stavby len pre zhotovenie Predmetu kúpy podľa Zmluvy.
- f) Po ukončení Predmetu kúpy je Predávajúci povinný na žiadosť Kupujúceho bezplatne vyškoliť Kupujúcim určené osoby a oboznámiť ich so spôsobom obsluhy technických a technologických zariadení Predmetu kúpy.

### **5.9 Technický dozor a zástupca Kupujúceho**

- a) Kupujúceho môžu pri výkone práv a povinností podľa tejto Zmluvy zastupovať poverené osoby, a to v rozsahu uvedenom priamo v Zmluve a v jej prílohách, alebo v rozsahu, ktorý vyplýva z osobitného písomného poverenia Kupujúceho. Takýmito poverenými osobami môžu byť najmä: technický dozor („**Technický dozor**“) a/alebo iný zástupca Kupujúceho („**Zástupca Kupujúceho**“).
- b) Identifikácia Technického dozoru a Zástupcu Kupujúceho, rovnako ako rozsah ich oprávnení je uvedená v prílohe č. 7 tejto Zmluvy.
- c) Kupujúci je oprávnený v súlade s touto Zmluvou zaslať Predávajúcemu informáciu o akýchkoľvek zmenách alebo doplneniach v osobách Technického dozoru alebo Zástupcovi Kupujúceho, a to bez akékoľvek potreby uzavretia dodatku k tejto Zmluve.

## 5.10 Miesto realizácie Predmetu kúpy

- a) Predmetu kúpy bude postavený na Pozemkoch, konkrétne pozemkoch v Bratislave, mestská časť Ružinov, ktoré sú bližšie špecifikované v právoplatných Územných rozhodnutiach a v právoplatných Stavebných povoleniach.
- b) Staveniskom sa pre účely tejto Zmluvy rozumie priestor vymedzený Dokumentáciou realizácie stavby na realizáciu Predmetu kúpy („**Stavenisko**“).
- c) Predávajúci vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Staveniska a jeho lokalitou a mal dostatočné podklady na to, aby z pohľadu charakteru Staveniska určil výšku jednotlivých položiek v Ponuke súvisiace s realizáciou Predmetu kúpy. Predávajúci sa oboznámil so zisteniami Kupujúceho súvisiacimi so Staveniskom, ktoré boli obsiahnuté v Súťažných podkladoch, k týmto mal možnosť klásť otázky a vysvetlenia a tieto podklady považuje za dostatočné. Predávajúci si je vedomý toho, že Stavenisko sa nachádza v oblasti hlavného mesta Bratislavy a je možnou lokalitou archeologických nálezísk. Predávajúci zohľadnil charakter Staveniska pri dohode na Harmonograme. Z dôvodov uvedených v tomto odseku 5.10c) tejto Zmluvy platí, že v prípade, že Predávajúci zistí až počas preberania Staveniska, jeho prípravy alebo až pri realizácii prác, že je potrebné za účelom realizácie Predmetu kúpy realizovať akékoľvek dodatočné práce alebo úpravy Staveniska, je Predávajúci povinný ich vykonať resp. dodať na vlastné náklady a v lehotách dohodnutých v Harmonograme.
- d) Predávajúci berie na vedomie, že Stavenisko sa nachádza v lokalite Ružinova, ktorej súčasťou sú aj verejné pozemné komunikácie, ktorých prejazdnosť a priechodnosť musí byť počas celej realizácie Predmetu kúpy zachovaná. Predávajúci sa zaväzuje realizovať Predmet kúpy tak, aby v čo najmenšom rozsahu obmedzoval resp. zasahoval do práv tretích osôb, napr. vlastníkov, obyvateľov resp. užívateľov susedných objektov, ako aj verejnosti alebo ohrozoval ich bezpečnosť.
- e) Predávajúci je plne zodpovedný za prípravu Staveniska, jeho preskúmanie a za vykonanie všetkých prieskumov resp. správ, ktoré sú potrebné na realizáciu Predmetu kúpy. Predávajúci je povinný na vlastné náklady zabezpečiť vytýčenie obvodu Staveniska. Predávajúci je tiež povinný na vlastné náklady a vlastnou cestou si zabezpečiť v prípade potreby záber ďalších priestorov alebo pozemkov nezahrnutých do Pozemkov odovzdaných mu Kupujúcim, pokiaľ Predávajúci pri vynaložení odbornej starostlivosti vyhodnotí, že takéto ďalšie priestory a pozemky nevyhnutne potrebuje na realizáciu Predmetu kúpy. Čas potrebný na získanie príslušných úradných povolení na záber verejných priestorov (pokiaľ sa vyžadujú), ako aj na získanie súhlasu vlastníka/užívateľa týchto priestorov/pozemkov nesmú negatívne ovplyvniť Harmonogram. Predávajúci je povinný na vlastné náklady získať povolenia: (i) o uzávierke dotknutých komunikácií v súvislosti s rozkopávkami a (ii) povolenia na zabratie verejného priestranstva, ako aj (iii)

povolenia na užívanie nehnuteľností tretích osôb, ak sa na realizáciu Predmetu kúpy vyžadujú.

- f) Predávajúci je povinný oboznámiť sa po prevzatí Staveniska s rozmiestením a trasou prípadných podzemných vedení na Stavenisku, verejnou zeleňou a inými cudzími objektmi a tieto vhodným spôsobom preložiť alebo chrániť, aby v priebehu realizácie Predmetu kúpy nedošlo k ich poškodeniu. Za správnu identifikáciu podzemných vedení a stavieb je zodpovedný Predávajúci.
- g) Predávajúci zabezpečí vytýčenie trasy podzemných inžinierskych sietí súvisiacich so zhotovením Predmetu kúpy pred začatím stavebných prác za účasti ich správcov. V prípade kolízie so stavebnými objektmi Predmetu kúpy je Predávajúci povinný ich ochrániť, resp. zabezpečiť ich preloženie v súlade s Aplikovateľnými predpismi. Na určenie hĺbky uloženia podzemných sietí je pred začatím stavebných prác povinný ručne vykopať overovacie sondy. Všetku dokumentáciu k vytýčeniu podzemných inžinierskych sietí je Predávajúci povinný odovzdať Kupujúcemu v štyroch kópiách. Prípadné poškodenia vzniknuté na vedeniach a zariadeniach inžinierskych sietí, ktoré vzniknú počas realizácie Predmetu kúpy podľa Zmluvy je Predávajúci povinný odstrániť resp. uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- h) Predávajúci je povinný pripraviť akékoľvek potrebné dočasné prístupové cesty a udržiavať ich v dobrom stave. Predávajúci zodpovedá za získanie potrebných súhlasov od príslušných štátnych a miestnych orgánov, ktoré sa vzťahujú na príjazdové komunikácie ku Stavenisku, na križovatky, chodníky a pod. Ďalej sa Predávajúci zaväzuje osadiť dopravné a iné značenie, ktoré je potrebné v zmysle platných právnych predpisov alebo požiadavky štátnych a miestnych orgánov a dodržiavať počas realizácie takýchto práv všetky zákonné a bezpečnostné požiadavky. Predávajúci je povinný na vlastné náklady spracovať, prerokovať a dať odsúhlasiť projekt dočasného dopravného značenia, ak sa zmení oproti tomu, ktorý je súčasťou Aktuálnej projektovej dokumentácie. Žiadosť o udelenie súhlasu so zmenou musí Predávajúci spolu s návrhom zmeny predložiť Kupujúcemu minimálne šesťdesiat (60) dní pred realizáciou dočasného dopravného značenia.
- i) Predávajúci je povinný zabezpečiť počas realizácie Predmetu kúpy bezpečnosť na Stavenisku, prejazdnosť verejných komunikácií, príjazdy do vedľajších objektov, prístupy pre vozidlá polície, rýchlej zdravotnej pomoci a hasičského záchranného zboru. Ak v súvislosti so začatím prác na Stavenisku bude potrebné umiestniť alebo premiestniť dopravné značky podľa predpisov o pozemných komunikáciách, Predávajúci sa zaväzuje obstaráť a uhradiť tieto značky, ako aj s tým súvisiace práce. Všetky plochy a objekty zariadení Staveniska je Predávajúci povinný umiestniť na pozemkoch Kupujúceho. Povolenie na dočasné užívanie verejných a iných plôch a na rozkopávky sa zaväzuje obstaráť a poplatky za ne znášať Predávajúci. Poplatky a prípadné pokuty za dlhší ako dohodnutý čas užívania je povinný taktiež uhrádzať Predávajúci.
- j) Predávajúci v plnom rozsahu zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia všetkých osôb v priestore Staveniska a ochrannej zóne Staveniska na verejnom priestranstve. Predávajúci musí vykonať také bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k ohrozeniu osôb v okolí Staveniska.
- k) Predávajúci zodpovedá za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia svojich pracovníkov a Subdodávateľov pri práci na Stavenisku a všetkých osôb oprávnených vstupujúcich na Stavenisko, v zmysle Aplikovateľných predpisov (napr. vrátane práce vo výškach a nad voľnými hĺbkami, práce v stiesnených priestoroch, a pod.), za dodržiavanie najmä ustanovení Zákona o BOZP, vrátane príslušných vykonávacích predpisov, za zabezpečenie, organizovanie a vytvorenie podmienok

požiarnej ochrany na Stavenisku podľa príslušných právnych predpisov a za dodržiavanie ustanovení Zákona o nelegálnej práci.

### 5.11 Odovzdanie staveniska

- a) Kupujúci sa zaväzuje odovzdať príslušné časti Pozemkov Predávajúcemu, na ktorých má byť v zmysle Projektu organizácie výstavby zriadené Stavenisko, na účely zriadenia Staveniska a na účely vykonávania Predmetu zmluvy podľa Zmluvy v termíne stanovenom v Harmonograme. O odovzdaní a prevzatí Staveniska bude vyhotovený písomný záznam, podpísaný zástupcami obidvoch Strán. Prevzatím Staveniska znáša Predávajúci riziko všetkých škôd na Stavenisku a zodpovedá najmä za bezpečnosť práce, zaistenie pracoviska, nebezpečenstvo straty, zničenia, poškodenia alebo znehodnotenia materiálu, strojov a náradia. Pre vylúčenie pochybností, ohľadne zariadenia Staveniska, ktoré Predávajúci písomne prevezme od Kupujúceho za účelom použitia pri vykonávaní Predmetu kúpy, znáša Predávajúci nebezpečenstvo škody na týchto veciach od ich prevzatia až do ich vrátenia Kupujúcemu.
- b) Kupujúci schváli Predávajúcemu body pripojenia na odber elektrickej energie a vody a na odvádzanie odpadových vôd. Predávajúci na vlastné náklady zabezpečí zriadenie odberných miest elektrickej energie a vody (ak by neexistovali, alebo ak by ich kapacita nebola dostatočná), inštaláciu určených meradiel spotreby elektrickej energie a vody, pripojenie a prístup do elektroenergetickej distribučnej sústavy, resp. do verejnej vodovodnej a kanalizačnej siete. Predávajúci sa zaväzuje pre účely zhotovenia Predmetu kúpy odoberať elektrickú energiu a vodu len cez tieto určené meradlá. Ak je pre potreby zhotovenia Predmetu kúpy potrebné zriadiť prípojky od bodov pripojenia, zabezpečí ich zriadenie Predávajúci na vlastné náklady. Predávajúci je povinný znášať náklady za odber elektrickej energie a vody (vodné a stočné). V prípade, ak Predávajúci nebude môcť v týchto veciach konať vo vlastnom mene, urobí tak podľa svojich možností Kupujúci, pričom Predávajúci sa zaväzuje nahradiť Kupujúcemu výdavky vynaložené v súvislosti s napojením staveniska na energiu a odberom energií. V prípade, že Predávajúci pre potreby realizácie Predmetu kúpy uzavrie akékoľvek zmluvy na dodávku energií alebo vody, zaväzuje sa tieto na výzvu Kupujúceho, a to najneskôr v deň uzavretia Budúcej zmluvy na svoje náklady previesť na Kupujúceho. Predávajúci sa zaväzuje uzatvoriť trojstranné zmluvy s Kupujúcim ako vlastníkom Pozemkov a jednotlivými dodávateľmi resp. správcami inžinierskych sietí za účelom uloženia a následnej správy všetkých inžinierskych sietí na Pozemkoch. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti Predávajúceho podľa tohto odseku sa zaväzuje Predávajúci uhradiť Kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 20.000,- EUR za každý deň porušenia povinnosti Predávajúceho, a to až do dňa splnenia tejto povinnosti.
- c) Predávajúci je povinný udržiavať na Stavenisku poriadok a čistotu a zodpovedá aj za čistotu komunikácií, ktoré používa na dovoz materiálu a mechanizmov a priebežne odstraňovať nečistoty vzniknuté výkonom jeho prác. Za škody vzniknuté z porušenia tejto povinnosti zodpovedá v plnej miere Predávajúci.
- d) Od odovzdania Staveniska Kupujúcim Predávajúcemu až do Dňa prevzatia Predmetu kúpy, je Predávajúci povinný Stavenisko využívať výlučne len pre potreby plnenia predmetu Zmluvy a zabezpečiť ochranu majetku Kupujúceho pred poškodením a zneužitím a zamedziť prístup na Stavenisko akýmkoľvek nepovolaným osobám. Počas tejto doby znáša nebezpečenstvo škody na zhotovovanej veci Predávajúci. Predávajúci je na vlastné náklady povinný Stavenisko strážiť a chrániť Predmet kúpy a materiál a vybavenie umiestnený na Stavenisku.

- e) Predávajúci zodpovedá za ochranu životného prostredia na Stavenisku zodpovedá za znečistenie a poškodenie životného prostredia, ku ktorému došlo v súvislosti s vykonávaním Predmetu kúpy. Predávajúci je najmä povinný odstrániť následky takého znečistenia a poškodenia a nahradiť spôsobené škody. Predávajúci zároveň znáša všetky sankcie s tým spojené. Pri protokolárnom odovzdaní Predmetu kúpy Kupujúcemu je Predávajúci povinný odovzdať Kupujúcemu aj upratané Stavenisko, z ktorého budú odstránené všetky materiály a zariadenia Predávajúceho.
- f) Predávajúci je povinný odstraňovať odpady ako aj nečistoty vznikajúce jeho prácami v súlade so Zákonom o odpadoch.
- g) Predávajúci je zodpovedný za primeranosť, stabilitu a bezpečnosť všetkých úkonov na Stavenisku, všetkých stavebných postupov a za celý Predmet kúpy. Predávajúci je povinný, kedykoľvek ho o to Kupujúci požiada, predložiť podrobnosti o opatreniach a postupoch, ktoré navrhuje použiť za účelom vyhotovenia Predmetu kúpy.
- h) Predávajúci sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť a na nevyhnutnú dobu udržiavať v platnosti všetky vecné bremená zriadené *in rem* nevyhnutné na realizáciu Predmetu kúpy, a za tieto hradiť príslušnú odmenu, a to až do prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy na Kupujúceho, najmä, nie však výlučne tie, ktoré vyplývajú z aktuálne dostupných vyjadrení príslušných orgánov k Stavebnému povoleniu, ktoré mal Predávajúci k dispozícii ako súčasť Súťažných podkladov.
- i) Najneskôr ku dňu odovzdania Staveniska podľa tejto Zmluvy, Strany uzavru na dobu realizácie Predmetu kúpy nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude dočasné a odplatné prenechanie Staveniska Predávajúcemu na účely realizácie Predmetu kúpy a ktorej vzor tvorí Prílohu č. 8 tejto Zmluvy („**Nájomná zmluva na Stavenisko**“). Podmienky Nájomnej zmluvy zodpovedajú štandardom aplikovateľným zo strany Kupujúceho ako prenájomateľa v obdobných situáciách, uzatvorenie Nájomnej zmluvy na Stavenisko je podmienené schválením v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. Nájomné za celý predmet nájmu na základe Nájomnej zmluvy na Stavenisko bude vo výške 1,20- EUR za celý predmet nájmu za 1 rok počas celého trvania Nájomnej zmluvy (0,10 EUR za mesiac). V prípade, že z dôvodov na strane Kupujúceho, najmä, nie však výlučne z dôvodov interných aktov Kupujúceho alebo rozhodnutí orgánov verejnej moci, dôjde k potrebe úpravy nájomného, Predávajúci a Kupujúci uzavru v zmysle § 18 ods. 1 písm. a) Zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní dodatok k tejto Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, v ktorom sa upraví výšku nájomného v súlade s internými aktami alebo rozhodnutiami orgánov verejnej moci Kupujúceho, pričom dodatok bude spočívať výlučne v navýšení rozdielu súm podľa predchádzajúcej vety a akejkoľvek novej sumy, ktorú bude musieť Kupujúci uhradiť v súlade s novým výmerom nájomného podľa tejto vety za celú dobu výstavby. Nová výška nájomného podľa predchádzajúcej vety bude Predávajúcim osobitne vyfakturovaná na základe tohto ustanovenia tejto Zmluvy.
- j) Najneskôr ku dňu odovzdania Staveniska, a následne kedykoľvek do 5 Pracovných dní odo dňa písomnej žiadosti Kupujúceho, musí Predávajúci preukázať spôsobom akceptovateľným pre Kupujúceho prístup k dostačujúcim finančným prostriedkom pre zaistenie finančných tokov po dobu trvania Zmluvy minimálne vo výške 12.000.000,- EUR. Prístup k dostačujúcim finančným prostriedkom pre zaistenie finančných tokov podľa predchádzajúcej vety je možné preukázať (i) predložením výpisu z účtu, na ktorom budú vedené finančné prostriedky v požadovanej výške alebo (ii) predložením príslubu (postačuje nezáväzný príslub) banky o poskytnutí úveru v požadovanej výške. V prípade preukázania splnenia

danej podmienky formou úverového prísľubu musí Predávajúci preukázať, že najneskôr ku dňu odovzdania Staveniska má zabezpečené, že v prípade potreby mu banka poskytne úver v požadovanej výške. Predávajúci je oprávnený preukázať splnenie tejto podmienky účasti aj kombináciou možností (i) a (ii). V prípade porušenia povinností Predávajúceho vyplývajúcich z tohto odseku 5.11 j) tejto Zmluvy pôjde o závažné porušenie Zmluvy zo strany Predávajúceho a Kupujúcemu tým vznikne právo od tejto Zmluvy odstúpiť. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti Predávajúceho podľa tohto odseku, sa Strany dohodli, že ide o závažné porušenie tejto Zmluvy zo strany Predávajúceho a Kupujúcemu vzniká právo od tejto Zmluvy odstúpiť a takisto vzniká Kupujúcemu právo požadovať od Predávajúceho zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- EUR.

### 5.12 Stavebný denník

- a) Predávajúci je povinný viesť odo dňa prevzatia Staveniska podľa tejto Zmluvy o prácach, ktoré vykonáva, stavebný denník podľa Stavebného zákona, do ktorého sa budú zapisovať všetky skutočnosti rozhodujúce pre zhotovenie Predmetu kúpy v rozsahu požiadaviek stanovených Stavebným zákonom a Aplikovateľnými predpismi („**Stavebný denník**“).

### 5.13 Časový harmonogram

- a) Strany sa dohodli, na nasledovných míľnikoch realizácie Predmetu kúpy:
  - (i) Predloženie Finálnej projektovej dokumentácie do lehoty podľa čl. 4 tejto Zmluvy odo dňa uzavretia tejto Zmluvy;
  - (ii) Uzatvorenie Dohody o prevode práv a povinností zo Stavebného povolenia do 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia alebo najneskôr do odovzdania staveniska;
  - (iii) odovzdanie Staveniska Predávajúcemu: do 15 Pracovných dní odo dňa, kedy Kupujúci potvrdí Predávajúcemu, že mu bola podľa v súlade s odsekmi 4.8 až 4.13 tejto Zmluvy predložená Finálna projektová dokumentácia, na základe ktorej možno pristúpiť k realizácii Predmetu kúpy;
  - (iv) ukončenie stavebných prác - betonáže stropov posledného nadzemného podlažia každej budovy do 12 mesiacov odo dňa odovzdania staveniska
  - (v) dokončenie Predmetu kúpy v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy vrátane odovzdania projektu skutočného vyhotovenia do 20 mesiacov odo dňa odovzdania Staveniska;
  - (vi) zabezpečenie právoplatného Kolaudačného rozhodnutia na Predmet kúpy v súlade so Stavebným zákonom, zápis Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností, uzavretie Budúcich zmlúv a predloženie Konečnej faktúry do 24 mesiacov odo dňa odovzdania Staveniska, najneskôr však do 31.12 kalendárneho roka nasledujúcom po kalendárnom roku, v ktorom bola Kupujúcemu poskytnutá Dotácia MD SR a Úver ŠFRB.
- b) vyššie uvedené míľniky spolu s ďalšími míľnikmi realizácie Predmetu kúpy budú uvedené v časovom harmonograme realizácie Predmetu kúpy („**Harmonogram**“), ktorého vzor tvorí Prílohu č. 9 tejto Zmluvy a ktorý bude pre Strany záväzný. Strany zaväzujú dohodnúť na Harmonograme a podrobnejších míľnikoch ňom uvedeným najneskôr ku dňu odovzdania Staveniska podľa tejto Zmluvy, pričom nesmie odporovať hlavným míľnikom podľa tohto odseku Zmluvy.
- c) Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, míľniky uvedené v odseku 5.4 a) sú pre Strany záväzné už uzavretím tejto Zmluvy.

- d) V prípade, že medzi Stranami nedôjde k dohode na Harmonograme a míľnikoch v ňom uvedeným v lehote podľa 5.13 b) tejto Zmluvy pôjde o závažné porušenie Zmluvy zo strany Predávajúceho a Kupujúcemu tým vznikne právo od tejto Zmluvy odstúpiť.
- e) Strany sa preto dohodli, že v prípade, že Kupujúci nedostane Dotáciu MD SR alebo Úver ŠFRB v priebehu roku 2026, míľniky uvedené v Harmonograme sa primerane predlžujú o dobu do dátumu nadobudnutia Dotácie MD SR aj Úveru ŠFRB zo strany Kupujúceho.
- f) Strany sa dohodli, že pokiaľ dôjde k omeškaniu Predávajúceho so splnením niektorého z míľnikov uvedených v Harmonograme, a tento míľnik nie je splnený ani v dodatočnej lehote 10 Pracovných dní, ide o závažné porušenie tejto Zmluvy zo strany Predávajúceho a Kupujúci má právo od tejto Zmluvy odstúpiť.

#### 5.14 Kúpna cena

- a) Strany sa dohodli, že cena za Predmet kúpy predstavuje celkovú sumu [•] EUR bez DPH („Kúpna cena“).
- b) Predávajúci berie na vedomie, že časť Kúpnej ceny bude hrazená z Dotácie MD SR a Úveru ŠFRB a berie na vedomie podmienky ich poskytnutia a zaväzuje sa Kupujúcemu poskytnúť všetku súčinnosť na zrealizovanie úhrady finančných prostriedkov z Dotácie MD SR a Úveru ŠFRB.
- c) Strany si potvrdzujú, že Kúpna cena zahŕňa:
  - (i) Cenu za Bytový dom Terchovská vo výške [•] EUR bez DPH;
  - (ii) Cenu za Dotknuté územia vo výške [•] EUR bez DPH.
- d) Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že Kúpna cena za žiadnych okolností nepresiahne sumu podľa odseku 5.14 tejto Zmluvy, s výnimkou prípadov výslovne upravených v Zmluve a prípadov, kedy sa Zmluvné strany výslovne dohodnú na zmene Kúpnej ceny formou písomného dodatku k Zmluve.
- e) Kúpna cena je stanovená Predávajúcim na základe Súťažného výkazu výmer na podklade Dokumentácie realizácie stavby s tým, že Predávajúci v rámci procesu Verejného obstarávania preštudoval všetky poskytnuté podklady a že jeho Ponuka a tým aj Kúpna cena obsahuje všetky náklady a reflektuje lehoty potrebné na riadne zhotovenie Predmetu kúpy. Všetky dočasné a súvisiace práce a zariadenia, dodávka médií a materiálov, stavebné mechanizmy a nástroje, dočasné stavebné materiály, palivá, lešenie a všetko ostatné nevyhnutné na správne vykonanie prác a riadne zhotovenie Predmetu kúpy, vrátane odstránenia škôd s tým súvisiacich, musia byť dodané, nainštalované, správne a bezpečne prevádzkované Predávajúcim ako súčasť prác. Ak nie je v Zmluve dohodnuté inak, jednotkové ceny uvedené v Súťažnom výkaze výmer sú považované za konečné a platné počas celej doby realizácie Predmetu kúpy. Jednotkové ceny sú pevné a má sa za to, že pokrývajú všetky aj súvisiace náklady a výdavky za uvedenú položku, a to i v prípade keď to nie je v opise položky podrobne vyšpecifikované.
- f) Predávajúci vyhlasuje, že potvrdzuje správnosť výpočtu Súťažného výkazu výmer na základe všetkých dostupných dokumentov, ktoré boli k dispozícii v rámci verejného obstarávania, ktoré predchádzalo uzatvoreniu tejto Zmluvy a následne vypracovanej Dokumentácii realizácie Predmetu kúpy. Predávajúci vyhlasuje, že Súťažný výkaz výmer (resp. Podklad pre nacenenie) obsahuje všetky činnosti potrebné na vykonanie prác obsiahnutých v Dokumentácii realizácie stavby, ktorá je súčasťou Súťažných podkladov a podmienok verejného obstarávania. V prípade



akéhokoľvek rozporu v definovaní rozsahu Predmetu kúpy medzi Dokumentáciou realizácie Predmetu kúpy a Súťažným výkazom výmer má prednosť Dokumentácia realizácie Predmetu kúpy a predpokladá sa, že v Súťažnom výkaze výmer mohla nastala chyba technického, alebo iného charakteru, ktorá neumožnila totožný výklad predmetného technického, alebo materiálového riešenia a nepremietla sa z Dokumentácie realizácie stavby do Súťažného výkazu výmer.

- g) V prípade, že Predávajúci zistí až počas realizácie prác, že niektoré práce resp. položky neboli zahrnuté v Súťažnom výkaze výmer, je Predávajúci povinný ich vykonať resp. dodať na vlastné náklady.
- h) Predávajúci vyhlasuje, že v Kúpnej cene sú zahrnuté všetky náklady Predávajúceho potrebné na riadne a včasné zhotovenie Predmetu kúpy, tak aby Predmet kúpy bol bez väd a spĺňalo podmienky dohodnuté v Zmluve a stanovené Aplikovateľnými predpismi.
- i) Kúpna cena predstavuje konečnú cenu, a zahŕňa tak cenu za vykonanie Predmetu kúpy podľa tejto Zmluvy, cenu akýchkoľvek nákladov a vecí potrebných na jeho vykonanie, všetky dane a poplatky spojené s vykonaním Predmetu kúpy, ako aj všetky náklady súvisiace s vykonaním a odovzdaním Predmetu kúpy, primeraný zisk Predávajúceho, vrátane nákladov za všetky činnosti, doklady a dokumenty požadované podľa tejto Zmluvy, najmä, nie však výlučne:
  - (i) náklady na zriadenie, prevádzku a údržbu Staveniska, vrátane odstránenia zariadenia Staveniska; náklady na zriadenie mobilných chemických suchých WC;
  - (ii) náklady na geodetické vytyčenie pre účely vytyčovania realizácie Predmetu kúpy a porealizačné geodetické zameranie stavby Predmetu kúpy, vrátane vytyčenia prípojok a vedení inžinierskych sietí;
  - (iii) náklady na bezpečnosť majetku, náklady na ochranu a stráženie Staveniska;
  - (iv) náklady na Inžiniering;
  - (v) náklady na Dielenskú dokumentáciu;
  - (vi) náklady na zhotovenie a údržbu informačnej tabule po dobu odo dňa prevzatia Staveniska v súlade so Zmluvou až do dokončenia Predmetu kúpy a jej následnú likvidáciu. Informačná tabuľa bude mať rozmer 1,5m x 1,5m a bude obsahovať text s názvom stavby, názov Kupujúceho, obchodné meno Predávajúceho, obchodné meno autorov súťaže návrhov, z ktorej pochádza víťazný návrh, z ktorého vznikli Projektové podklady i autorskej časti Finálnej projektovej dokumentácie, termíny začatia realizácie a dokončenia Predmetu kúpy, meno zodpovedného stavbyvedúceho ako aj prípadné ďalšie informácie požadované všeobecne záväznými právnymi predpismi;
  - (vii) náklady na udržiavanie poriadku a čistoty na Stavenisku, vrátane príslušných plôch a náklady na pravidelné čistenie komunikácií, ak došlo k ich znečisteniu stavebnými a/alebo dopravnými mechanizmami Predávajúceho a/alebo Subdodávateľov pri zhotovovaní Predmetu kúpy a náklady na prípadné protiprašné opatrenia;
  - (viii) stavenisková doprava, skladovanie, upratanie Staveniska, náklady na dočasné napojenie elektriny, vody a kanalizácie, vrátane dodávky vody, elektrickej energie, plynu a pod.;

- (ix) náklady na vyloženie a skladovanie materiálov; náklady spojené s dovozom materiálov a výrobkov zo zahraničia, (vrátane colných a iných poplatkov), dopravných nákladov, certifikácie výrobkov a materiálov;
  - (x) zaobstaranie, montáž, kompletáž, skúšanie, odovzdanie a ochrana všetkých častí Predmetu kúpy;
  - (xi) riadenie prác, pracovné sily, pomocné konštrukcie, stroje, zariadenia, náradia a ochranné pracovné prostriedky;
  - (xii) projekt skutočného vyhotovenia Predmetu kúpy, dielenská dokumentácia, príp. dokumentácia na prípravu technologickej časti Predmetu kúpy;
  - (xiii) práce súvisiace s predmetom Zmluvy, ktoré nie sú jednoznačne špecifikované v Dokumentácii realizácie stavby, ale ktoré má Predávajúci na základe svojich odborných znalostí predpokladať;
  - (xiv) všetky mzdové a vedľajšie mzdové náklady Predávajúceho a Subdodávateľov, náklady na pracovníkov, dane, odvody, náklady na nadčasy, mzdové zvýhodnenia, odmeny, cestovné a iné vedľajšie výdaje výlučne na strane Predávajúceho a Subdodávateľov, vrátane nákladov za prípadné práce v noci, v dňoch pracovného pokoja, v sviatkoch a prípadné nadčasy;
  - (xv) náklady na odvoz, recykláciu a likvidáciu odpadov a sute, ktoré vzniknú pri vykonávaní prác Predávajúceho podľa Zmluvy;
  - (xvi) náklady na zriadenie ochranného koridoru pre chodcov, náklady za dočasné zábery a rozkopávky verejných priestranstiev (chodníky, komunikácie);
  - (xvii) náklady na projekt dočasného dopravného značenia, ak bude potrebný pre realizáciu Predmetu kúpy;
  - (xviii) náklady na Energetický certifikát;
  - (xix) osadenie statických terčov pre kontrolu statickej stability susedných objektov, ak tak pri uskutočnení Predmetu kúpy určí Technický dozor, vrátane zabezpečenia potrebných meraní oprávnenou osobou;
  - (xx) náklady na zabezpečenie všetkých predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku (revízne správy elektroinštalácie, plynoinštalácie, zdravotníckej, vzduchotechniky, úradné skúšky/osvedčenie o úradnej skúške), doklady o výsledkoch týchto skúšok a meraní;
  - (xxi) akékoľvek náklady na školenia a zaučenie prevádzkového technika (technikov) počas kompletizačných prác technológie a príprav na skúšky;
  - (xxii) akékoľvek iné náklady, ktoré vzniknú Predávajúcemu pri realizácii Predmetu kúpy podľa Zmluvy, vrátane nákladov na poistenie v rozsahu požadovanom v Zmluve.
- j) Predávajúci berie na vedomie, že za oprávnené výdavky sa považujú len výdavky, ktoré sú vzhľadom na všetky okolnosti reálne, správne, aktuálne, písomne uznané Kupujúcim a ktoré sa navzájom neprekrývajú a ktoré v plnej miere súvisia s realizáciou Predmetu kúpy.

**5.15** Tento článok sa v tejto zmluve nepoužije.

## **5.16 Zmeny Kúpnej ceny**

- a) Strany berú na vedomie, že k zmene Kúpnej ceny môže dôjsť len za podmienky, že takáto zmena bude v súlade s Aplikovateľnými predpismi, najmä v súlade so Zákonom o verejnom obstarávaní.
- b) Strany sa dohodli, že Kúpnu cenu je možné upraviť len formou Zmenového listu resp. formou písomného dodatku k Zmluve, a to za predpokladu, že nastane niektorá z nasledovných skutočností:
  - (i) v prípade zmeny Predmetu kúpy spôsobenej nevyhnutnou zmenou Aktuálnej projektovej dokumentácie resp. nevyhnutnou zmenou Dokumentácie realizácie stavby, najmä nie však výlučne, ak ide o zmeny, ktoré vyplynú v rámci stavebných konaní, resp. prípadných konaní o zmenu stavby pred dokončením, z požiadaviek stavebného úradu, z požiadaviek príslušného pamiatkového úradu, stanovísk Dotknutých orgánov, a/alebo z podmienok právoplatných Stavebných povolení a/alebo rozhodnutí o povolení zmeny stavby pred dokončením;
  - (ii) prípadné zmeny, ktoré vzniknú na základe resp. v súvislosti s vytvorením Finálnej projektovej dokumentácie, ktorej vyhotovenie je predmetom tejto Zmluvy;
  - (iii) v prípade požiadaviek Kupujúceho na zmeny mimo dohodnutého rozsahu a podmienok realizácie Predmetu kúpy, ktoré budú mať vplyv na dohodnutú Kúpnu cenu,
  - (iv) v prípade zmeny Aplikovateľných predpisov, ktoré majú priamy vplyv na výšku Kúpnej ceny;
  - (v) v prípade požiadaviek Kupujúceho na rozšírenie predmetu Zmluvy,
  - (vi) v prípade zúženia pôvodne dohodnutého rozsahu prác a dodávok (o cenu nevykonaných prác a dodávok),
  - (vii) pri zmene technického riešenia požadovanej Kupujúcim alebo v prípade Kupujúcim odsúhlaseného návrhu Predávajúceho na zmenu technického riešenia,
  - (viii) v prípade zámeny materiálov, zariadení alebo technológií zo súhlasom Kupujúceho,
- c) Dodatok k Zmluve týkajúci sa zmeny Kúpnej ceny bude obsahovať najmä:
  - (i) rekapituláciu Kúpnej ceny, ktorá bude obsahovať Kúpnu cenu z Ponuky, zmenu Kúpnej ceny vyplývajúcu z dodatku k Zmluve a výslednú Kúpnu cenu spolu;
  - (ii) rozpočet ceny Naviac prác vypracovaný na základe Výkazu výmer Naviac prác, spracovaný Predávajúcim;
  - (iii) položkový rozpočet prác, ktoré nebudú realizované.

#### **5.17 Platobné podmienky**

- a) Strany sa dohodli, že Kúpna cena bude Predávajúcemu uhradená v súlade s podmienkami uvedenými v tomto odseku 5.17 tejto Zmluvy.
- b) Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra, na základe ktorej dôjde k úhrade Kúpnej ceny bude predložená Kupujúcemu bezodkladne, najneskôr do 10 Pracovných dní, po zápise

Kupujúceho ako výlučného vlastníka Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností („**Konečná faktúra**“).

- c) Faktúra musí byť zostavená prehľadne, pričom sa musí dodržiavať poradie položiek, označenie a ceny, ktoré sú v súlade so Súťažným výkazom výmer. V prípade, ak došlo k zmene Kúpnej ceny v zmysle tejto Zmluvy, aplikuje sa zmenená Kúpna cena od dňa účinnosti takejto zmeny. V Konečnej faktúre budú samostatne oddelené platby za dohodnuté práce v zmysle Súťažného výkazu výmer a za prípadné dodatočne dohodnuté Naviac práce.
- d) Najneskôr 10 Pracovných dní pred doručením faktúry doručí Predávajúci Kupujúcemu na kontrolu súpis plnení, ktorý bude obsahovať rozpis skutočne realizovaných položiek za fakturačné obdobie, v ktorom bude presne vyčíslená suma a merná jednotka za dané obdobie, odsúhlasený Technickým dozorom (ďalej ako „**Súpis**“). Súpis musí ďalej obsahovať pre všetky položky najmä nasledovné údaje: platnú cenu podľa Zmluvy, vyčerpané množstvo pred aktuálnym fakturačným obdobím; aktuálne čerpané množstvo, zostatok položky na dočerpanie. Prílohu Súpisu budú tvoriť: certifikáty a preukázanie o zhode aktuálne zabudovaných materiálov, príslušná fotodokumentácia, prípadne iné doklady, ktoré sú potrebné pre preukázanie druhu a rozsahu realizovaných výkonov. V prípade oprávneného záujmu Predávajúceho je možné Súpis schvaľovať aj priebežne, a to po dokončení ucelených častí Predmetu kúpy. Ustanovenie tohto odseku sa na priebežné schvaľovanie Súpisu uplatní *mutatis mutandis*. Priebežné schvaľovanie Súpisu nemá vplyv na fakturáciu podľa tejto Zmluvy.
- e) Kupujúci vykoná kontrolu údajov uvedených v Súpise v lehote maximálne do desať (10) dní od jeho doručenia. V prípade, ak Súpis nebude korešpondovať so skutočne vykonanými prácami, resp. budú zistené iné nezrovnalosti (napr. množstvá, jednotkové ceny) vráti ho Predávajúcemu na prepracovanie spolu s uvedením nedostatkov/nedorobkov. Nedostatkom sa rozumie odchýlka v kvalite, rozsahu a parametroch Predmetu kúpy stanovených touto Zmluvou, Aplikovateľnými predpismi alebo odchýlkou v Súpise vykázaných realizovaných množstvách oproti reálnemu stavu na Stavenisku. Nedorobkom sa rozumie nedokončená práca oproti dohodnutým podmienkam vykonania Predmetu kúpy.
- f) Kupujúci je oprávnený odpočítať od výšky priebežnej platby sumy vzťahujúce sa na práce/plnenia, ktoré boli podľa jeho názoru uskutočnené s vadami a/alebo ešte neboli ukončené. V prípade, že Kupujúci dodatočne zisti, že skôr uhradené práce a dodávky neboli vykonané riadne, má nárok na vykonanie opravy v ďalšej čiastkovej faktúre a to uvedením položkovitého súpisu vykonaných prác a dodávok, ktoré neboli vykonané riadne a odpočítaním hodnoty takto realizovanej časti fakturácie.
- g) V prípade, ak Kupujúci odsúhlasí Súpis, doručí oznámenie o tejto skutočnosti Predávajúcemu. Na základe odsúhlaseného Súpisu je Predávajúci oprávnený vystaviť Konečnú faktúru. Predávajúci vystaví a doručí Konečnú faktúru Kupujúcemu po (a za predpokladu) podpísaní Potvrdenia o dokončení Predmetu kúpy.
- h) Predávajúcemu vzniká nárok na zaplatenie Kúpnej ceny za skutočne zrealizované a dokončené činnosti stanovené v Zmluve riadnym uskutočnením predmetu Zmluvy a odovzdaním úplného Predmetu kúpy, ktoré bude bez väd, nedostatkov a nedorobkov, Kupujúcemu, a po podpísaní Potvrdenia o dokončení Predmetu kúpy Kupujúcim bez výhrad a doručením Konečnej faktúry Predávajúceho za predmetné plnenie Kupujúcemu.
- i) [tento bod sa v tejto zmluve nepoužije].

- j) Končená faktúra vystavená a doručená v súlade s touto Zmluvou je splatná do šesťdesiat (60) dní odo dňa jej doručenia Kupujúcemu.
- k) Konečná faktúra musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu podľa príslušných právnych predpisov, najmä zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, a to najmä obchodné mená Kupujúceho a Predávajúceho, adresy ich sídla, miesta podnikania, prípadne prevádzkarne, IČO, DIČ, IČ DPH; slovné a číselné označenie faktúry; názov projektu/ Predmetu kúpy; číslo Zmluvy (dodatku k nej); dátum dodania tovaru alebo služby; dátum vyhotovenia faktúry a dátum jej splatnosti; základ dane, jednotkovú cenu bez DPH; sadzbu DPH; sumu DPH spolu a cenu s DPH; bankové spojenie a číslo účtu, na ktorý má byť faktúra uhradená; odtlačok pečiatky a podpis oprávnenej osoby.
- l) V prípade, že Končená faktúra nebude obsahovať zákonom stanovené náležitosti, alebo nebude vyhotovená a doručená v súlade so Zmluvou, má Kupujúci právo vrátiť ju Predávajúcemu v lehote splatnosti za účelom opravy a/alebo doplnenia. Lehota splatnosti opravenej alebo doplnenej faktúry začne plynúť dňom nasledujúcim po jej doručení Kupujúcemu.
- m) Ak Kupujúci neuhradí Konečnú faktúru vystavenú v súlade s podmienkami Zmluvy v lehote splatnosti, je Predávajúci oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške 0,03% zo sumy, s ktorej úhradou je Kupujúci v omeškaní za každý začatý deň omeškania za predpokladu, že Kupujúci nevykoná nápravu ani v lehote do päť (5) pracovných dní od doručenia písomného upozornenia Predávajúceho Kupujúcemu.
- n) Ak Predávajúci obdržal platby v rozsahu prevyšujúcom sumu, na ktorú mu vznikol nárok podľa Zmluvy, je Predávajúci povinný vrátiť takýto preplatok Kupujúcemu v lehote pätnástich (15) Kalendárnych dní od písomnej žiadosti Kupujúceho. V prípade ak Predávajúci nevráti preplatok Kupujúcemu v stanovenej lehote, Kupujúci je oprávnený započítať preplatok voči akejkolvek sume, ktorú mu má uhradiť Predávajúci, alebo zinkasovať dlžné sumy uplatnením Bankovej záruky za vykonanie Predmetu kúpy poskytnutej Predávajúcim podľa Zmluvy, alebo zinkasovať dlžné sumy akýmkoľvek iným spôsobom.

#### 5.18 Banková záruka za vykonanie Predmetu kúpy

- a) Predávajúci je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a predložiť Kupujúcemu najneskôr v deň uzatvorenia Zmluvy bezpodmienečnú bankovú záruku za vykonanie Predmetu kúpy, na celkovú sumu vo výške 8% z Kúpnej ceny bez DPH („**Banková záruka za vykonanie Predmetu kúpy**“) s platnosťou minimálne do dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu kúpy zo strany Kupujúceho. Splnenie povinnosti predložiť Bankovú záruku za vykonanie Predmetu kúpy posúdi podľa svojho uváženia Kupujúci.
- b) Ak Predmet kúpy nebude ukončený k dátumu platnosti Bankovej záruky za vykonanie Predmetu kúpy, Kupujúci bude oprávnený: (i) požadovať predĺženie príslušnej Bankovej záruky za vykonanie Predmetu kúpy o jeden (1) rok, alebo (ii) čerpať Bankovú záruku za vykonanie Predmetu kúpy a uvoľniť nazhromaždenú sumu až spolu s Konečnou faktúrou.
- c) Banková záruka za vykonanie Predmetu kúpy slúži na zabezpečenie akýchkoľvek a všetkých nárokov Kupujúceho vyplývajúcich zo Zmluvy resp. vzniknutých v súvislosti s realizáciou Predmetu kúpy podľa Zmluvy pre prípad, že Kupujúcemu vznikne voči Predávajúcemu pohľadávka, a to najmä (nie však výlučne): nároky zo zmluvných pokút, nároky na náhradu škody, dodatočné náklady a straty Kupujúceho plynúce z nedodržania lehôt v Harmonograme, nárokov Kupujúceho zo zodpovednosti za vady Predmetu kúpy, ktoré mu vzniknú počas Záručnej doby či akékoľvek iné náklady vzniknuté Kupujúcemu z dôvodov na strane Predávajúceho vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

- d) V prípade, že nedôjde k dobrovoľnému splneniu nárokov Kupujúceho vyplývajúcich z tejto Zmluvy zo strany Predávajúceho, je Kupujúci oprávnený uspokojiť sa z Bankovej záruky za vykonanie Predmetu kúpy.
- e) Banková záruka za vykonanie Predmetu kúpy musí byť zriadená v súlade so všetkými nasledujúcimi podmienkami:
- (i) banková záruka je vystavená bankou neodvolateľne a bezpodmienečne, aby banka plnila na prvú výzvu bez námietok,
  - (ii) na plnenie z bankovej záruky sa nevyžaduje predchádzajúca výzva Kupujúceho, aby Predávajúci splnil svoj záväzok,
  - (iii) banková záruka môže byť vystavená bankou so sídlom v Slovenskej republike, pobočkou zahraničnej banky v Slovenskej republike alebo zahraničnou bankou s oprávnením vykonávať bankovú činnosť v Slovenskej republike,
  - (iv) banka zaplatí na účet Kupujúceho pohľadávku Kupujúceho krytú bankovou zárukou najneskôr do 15 dní po doručení výzvy Kupujúceho na jej zaplatenie,
  - (v) plnenie záväzku banky z bankovej záruky Kupujúcemu nie je podmienené predložením akýchkoľvek dokumentov banke,
  - (vi) banka nemôže uplatniť námietky, ktoré by bol oprávnený voči Kupujúcemu uplatniť Predávajúci,
  - (vii) banka je povinná plniť svoje povinnosti z bankovej záruky, keď ju o to písomne požiada Kupujúci,
  - (viii) banková záruka musí byť zriadená na dobu určitú najmenej 27 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy,
  - (ix) na platnosť ani použiteľnosť bankovej záruky nebude mať vplyv začatie konkurzného konania na Predávajúceho, začatie reštrukturalizačného konania na Predávajúceho ani vstup Predávajúceho do likvidácie,
  - (x) ak bankovú záruku poskytne zahraničná banka, ktorá nemá pobočku na území Slovenskej republiky, záručná listina vystavená zahraničnou bankou v inom ako slovenskom alebo českom jazyku, musí byť zároveň doložená úradným prekladom do slovenského jazyka; náklady úradného prekladu znáša Predávajúci.
- f) Banková záruka za vykonanie Predmetu kúpy zanikne:
- (i) plnením banky vo výške záväzku z bankovej záruky podľa tohto článku, ktoré banka poskytla za Predávajúceho v prospech Kupujúceho,
  - (ii) uvoľnením bankovej záruky na základe písomného súhlasu Kupujúceho s uvoľnením bankovej záruky,
  - (iii) uplynutím doby, na ktorú je banková záruka zriadená.
- g) V prípade, že dôjde čo i len k čiastočnému k čerpaniu Bankovej záruky za vykonanie Predmetu kúpy, je Predávajúci do 10 dní povinný doplniť Bankovú záruku do pôvodnej výšky. V prípade porušenia povinnosti Predávajúceho podľa predchádzajúcej vety sa strany dohodli, že ide o závažné porušenie tejto Zmluvy zo strany Predávajúceho a Kupujúcemu vzniká právo od tejto Zmluvy odstúpiť a takisto vzniká Kupujúcemu právo požadovať od Predávajúceho zmluvnú pokutu vo výške 5% z Kúpnej ceny bez DPH.

## **5.19 Banková záruka za vady**

- a) Strany sa dohodli, že na účely uspokojenia práv Kupujúceho voči Predávajúcemu z väd, ktoré má Predmet kúpy počas Záručnej doby, Kupujúci na vlastné náklady zabezpečí a predloží Kupujúcemu najneskôr do 30 dní odo Dňa prevzatia predmetu kúpy bezpodmienečnú bankovú záruku na celkovú sumu vo výške 8% z Kúpnej ceny bez DPH („**Banková záruka za akosť**“) s platnosťou minimálne 60 mesiacov odo dňa odovzdania Predmetu kúpy. Splnenie povinnosti predložiť Bankovú záruku za vykonanie Predmetu kúpy posúdi podľa svojho uváženia Kupujúci. Predávajúci môže v rovnakej hodnote rovnako aj zložiť finančné prostriedky na účet Kupujúceho. Bankovú záruku za akosť možno poskytnúť vo forme viacerých na seba nadväzujúcich bankových záruk, ktoré spolu pokrývajú obdobie podľa prvej vety tohto odseku. V takom prípade je Predávajúci povinný informovať Kupujúceho o každej ďalšej bankovej záruke, a to minimálne 15 dní pred nadobudnutím jej účinnosti.
- b) Banková záruka za vady slúži na zabezpečenie akýchkoľvek a všetkých nárokov Kupujúceho zo zodpovednosti za vady Predmetu kúpy, ktoré mu vzniknú počas Záručnej doby.
- c) V prípade, že nedôjde k dobrovoľnému splneniu nárokov Kupujúceho zo zodpovednosti za vady Predmetu kúpy zo strany Predávajúceho, je Kupujúci oprávnený uspokojiť sa z Bankovej záruky za vady.
- d) Ustanovenia odseku 5.18 písm. e) g) sa na Bankovú záruku za vady uplatnia *mutatis mutandis*.

## 5.20 Poistenie

- a) Predávajúci preukáže, že má uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú jeho činnosťou – výkonom stavebno – montážnych prác (s poistením zodpovednosti za škodu spôsobenú v súvislosti s vykonávaním všetkých činností Predávajúceho pri zhotovovaní Predmetu kúpy vrátane poistného krytia činnosti Subdodávateľov pri zhotovovaní Predmetu kúpy v rozsahu zodpovednosti za škodu na majetku Kupujúceho a tretích osôb a poistenia zodpovednosti za škody spôsobené pri odstraňovaní väd Predmetu kúpy v čase od prevzatia Staveniska až do nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu Kúpy zo strany Kupujúceho s poisťovňou so sídlom v Slovenskej republike s minimálnym poistným krytím vo výške Kúpnej ceny najneskôr pri odovzdaní Staveniska. Predávajúci sa zaväzuje platiť splátky poistného riadne a včas a predkladať Kupujúcemu doklady preukazujúce zaplatenie splátky poistného bezodkladne po ich zaplatení, najneskôr však do 31.12. príslušného kalendárneho roka. Poistná zmluva bude uzatvorená výslovne na predmet tejto Zmluvy, t.j. na vyhotovenia Predmetu kúpy. Predávajúci je povinný udržiavať poistenie zodpovednosti podľa tohto bodu po dobu v ňom uvedenú poistné plnenie musí byť vinkulované v prospech poskytovateľov Dotácie MD SR alebo Úveru ŠFRB (v sumách oznámených Kupujúcim pred podpisom Zmluvy), ako aj vinkulované v prospech Kupujúceho (v sume oznámenej Kupujúcim pred podpisom Zmluvy). V prípade, ak dôjde k predĺženiu doby zhotovovania Predmetu kúpy, Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť tomu zodpovedajúce predĺženie poistenia za podmienok uvedených v tomto bode Zmluvy. Porušenie ktorejkoľvek z povinností Predávajúceho podľa tohto bodu Zmluvy sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy a oprávňuje Kupujúceho odstúpiť od tejto Zmluvy. Náklady na poistenie sú zahrnuté v Kúpnej cene. Overené kópie poistných certifikátov je Predávajúci povinný predložiť Kupujúcemu pri podpise Zmluvy. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa pripúšťa predloženie dôkazov o poistení aj na kratšiu dobu za predpokladu, že súčasne Predávajúci vyhlási, že bude predlžovať toto poistenie vždy pred jeho uplynutím (prípadne zmení poisťovňu). Ak Predávajúci nedodrží povinnosť podľa

predchádzajúcej vety, má sa za to, že porušil túto zmluvu podstatným spôsobom a Kupujúci je oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

### **5.21 Kontrola Predmetu kúpy**

- a) Kupujúci má právo kedykoľvek vykonávať kontrolu činnosti Predávajúceho, jeho pracovníkov a Subdodávateľov na Stavenisku resp. pri vykonávaní Predmetu kúpy. Právo kontroly vykonáva Kupujúci buď sám, prostredníctvom Zástupcu Kupujúceho alebo Technického dozoru.
- b) Za Kupujúceho budú Predmet kúpy kontrolovať ním poverené osoby, a to najmä:  
Zástupca Kupujúceho: [•]  
Technický dozor určený Kupujúcim: [•]
- c) Za Predávajúceho budú Predmet kúpy kontrolovať:  
Zástupca Predávajúceho: [•]  
stavbyvedúci určený Predávajúcim: [•]  
osoby oprávnené kontrolovať realizáciu Predmetu kúpy osobitne v súlade s Finálnou projektovou dokumentáciou: [•]
- d) Strany sú oprávnené kedykoľvek oznámiť druhej Strane zmenu osôb uvedených vyššie, a to v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.
- e) Predávajúci je povinný na základe žiadosti podať Kupujúcemu bez zbytočného odkladu informácie o skutočnostiach uvedených v žiadosti o poskytnutie informácií, ktoré sa budú týkať realizácie Predmetu kúpy.
- f) Predávajúci je povinný umožniť Kupujúcemu, Zástupcovi Kupujúceho, Technickému dozoru, alebo tretej osobe konajúcej v ich mene, (po preukázaní riadneho plnomocenstva, z ktorého bude zrejmý rozsah oprávnenia) kedykoľvek prístup na Stavenisko a na každé iné miesto, kde sa vykonáva práca v súvislosti s Predmetom kúpy a na každé miesto, kde sa nachádzajú akékoľvek materiály určené na realizáciu Predmetu kúpy.
- g) Kupujúci, Zástupca Kupujúceho a Technický dozor sú oprávnení kedykoľvek v pracovnej dobe vyzvať pracovníkov Predávajúceho, Subdodávateľov – fyzické osoby alebo pracovníkov Subdodávateľov alebo nimi poverené osoby nachádzajúce sa na Stavenisku na podrobenie sa dychovej skúške na prítomnosť alkoholu alebo skúške na prítomnosť inej omamnej látky; v prípade pozitívneho výsledku resp. odmietnutia podrobiť sa skúške, má právo okamžite vypovedať a trvale zakázať vstup na Stavenisko dotknutej osobe. Kupujúci je oprávnený uplatniť si u Predávajúceho jednorazovú zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každý pozitívny výsledok skúšky, resp. odmietnutie podrobiť sa skúške.
- h) Technický dozor, Zástupca Kupujúceho a Kupujúci sú oprávnení dať pracovníkom Predávajúceho, Subdodávateľom, resp. pracovníkom Subdodávateľa príkaz prerušiť prácu ak je ohrozená bezpečnosť realizovaného Predmetu kúpy, život alebo zdravie pracujúcich na Stavenisku, Predmet kúpy nie je realizovaný v požadovanej kvalite alebo hrozia iné vážne škody.
- i) Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť plnenie povinností podľa tohto odseku 5.21 tejto Zmluvy rovnako vo vzťahu k pracovníkom Subdodávateľov.

### **5.22 Ďalšie práva a povinnosti Strán**



- a) Predávajúci sa zaväzuje najmä, nie však výučne:
- (i) realizovať Predmetu kúpy, ktoré je predmetom Zmluvy v súlade s podmienkami a požiadavkami Zmluvy, vrátane jej súčastí a príloh, v súlade s Podkladmi, v súlade s platnými STN, Zákonom o BOZP, všeobecne záväznými predpismi v oblasti BOZP, súvisiacimi rozhodnutiami Dotknutých orgánov a Aplikovateľnými predpismi;
  - (ii) zabezpečiť vykonávanie dohľadu a kontroly na Stavenisku nad realizáciou Predmetu kúpy a plnením podmienok Zmluvy počas celej doby realizácie Predmetu kúpy;
  - (iii) pred zahájením realizácie Predmetu kúpy ako aj po ukončení prác urobiť pasportizáciu nehnuteľností resp. objektov tretích osôb, ktoré by mohli byť dotknuté/ovplyvnené realizáciou Predmetu kúpy, a zabezpečiť priebežné sledovanie stavu týchto nehnuteľností;
  - (iv) zabezpečiť energetický certifikát Predmetu kúpy podľa § 7 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov („**Energetický certifikát**“). Správu k Energetickému certifikátu predložiť na kontrolu pred odovzdaním samotného energetického certifikátu Zástupcovi Kupujúceho;
  - (v) priebežne vyhotovovať fotodokumentáciu realizácie Predmetu kúpy s popisom;
  - (vi) niesť zodpovednosť za všetky škody na Predmete kúpy, zariadeniach, na Pozemkoch, ako aj za škody vzniknuté tretím osobám a na veciach pri realizácii Predmetu kúpy, ktoré vykonáva Predávajúci, bez ohľadu na to, či tieto boli vykonávané jeho zamestnancami alebo ním poverenými tretími osobami. Predávajúci sa zaväzuje, že akúkoľvek ním spôsobenú, alebo zapríčinenú škodu pri realizácii predmetu Zmluvy odstráni tak, že uvedie poškodenú časť Predmetu kúpy, nehnuteľnosti alebo inej veci do pôvodného stavu. Ak uvedenie do pôvodného stavu nie je možné, nahrádza sa škoda v peniazoch. Sumu nároku na náhradu škody spôsobenej Predávajúcim je Kupujúci oprávnený jednostranne si započítať z Bankovej záruky za vykonanie Predmetu kúpy;
  - (vii) na realizáciu Predmetu kúpy nasadiť len personál (vrátane Subdodávateľov), ktorý má požadovanú odbornú kvalifikáciu a adekvátne skúsenosti, a ktorý vykonáva potrebné práce podľa podmienok dohodnutých v Zmluve a podľa podmienok stanovených Aplikovateľnými predpismi a v primeranom čase;
  - (viii) bezodkladne písomne oznámiť Kupujúcemu prekážky na odovzdanom Stavenisku, ktoré môžu spomaliť alebo ohroziť práce na Predmete kúpy;
  - (ix) že jeho pracovníci budú nosiť oblečenie zreteľne jednotne označené firemnou značkou, taktiež mechanizmy, ktoré sa budú pohybovať na Stavenisku budú označené firemnou značkou;
  - (x) na vlastné náklady udržiavať na Stavenisku a príľahlých plochách a komunikáciách, určených na dopravu materiálu, poriadok a čistotu a na vlastné náklady odstraňovať všetky odpady a nečistoty, ktoré vznikli pri vykonávaní jeho prác, zabezpečovať zimné opatrenia na Stavenisku (napr. čistenie komunikácií od snehu). Ak Predávajúci nesplní túto svoju povinnosť, vyzve Kupujúci Predávajúceho na bezodkladné (najneskôr však do troch (3) dní od doručenia výzvy Predávajúcemu) splnenie tejto povinnosti a upozorní ho, že v prípade, ak túto povinnosť Predávajúci nesplní ani po doručení výzvy,

má Kupujúci právo splniť povinnosť Predávajúceho sám alebo pomocou tretích osôb na náklady Predávajúceho, pričom v tomto prípade Kupujúci nie je viazaný jednotkovými cenami Predávajúceho za podobnú činnosť ani v prípade, že sú v Súťažnom výkaze výmer uvedené. Predávajúci zároveň stráca nárok na zaplatenie prác podľa tohto odseku Zmluvy (ak boli Súčasťou súťažného výkazu výmer);

- (xi) uvoľniť Stavenisko k termínu uvedenom v Potvrdení o dokončení Predmetu kúpy alebo v lehote uvedenej v odstúpení od Zmluvy. Ak Predávajúci neuvoľní Stavenisko v stanovenej lehote, Kupujúci ho vyzve na splnenie tejto povinnosti a určí Predávávúcemu primeranú dodatočnú lehotu. Po márnom uplynutí tejto dodatočne poskytnutej lehoty je Kupujúci oprávnený veci vo vlastníctve Predávajúceho nachádzajúce sa na Stavenisku nechať odstrániť zo Staveniska tretími osobami na náklady Predávajúceho;
- (xii) informovať Kupujúceho o zmenách identifikačných a kontaktných údajov Subdodávateľov a písomne navrhovať odsúhlasenie zmeny Subdodávateľov v súlade s ustanoveniami Zmluvy;
- (xiii) informovať písomne vopred Kupujúceho v prípade, ak plánuje zmenu právnej formy, zlúčenie, splynutie, rozdelenie, predaj podniku/časti podniku, zmenu kontroly nad spoločnosťou Predávajúceho;
- (xiv) za vecnú a časovú koordináciu prác v zmysle Harmonogramu vykonávaných Predávajúcim ako aj Subdodávateľmi, ktorí sa podieľajú svojim plnením na Predmete kúpy a to aj v prípade, že ide o správcov inžinierskych sietí (napr. elektrina, voda, plyn, telekomunikácie);
- (xv) umožniť Kupávúcemu alebo ním povereným osobám vyhotovovať na spravodajské účely alebo komunikačné a/alebo marketingové účely Kupujúceho obrazové, zvukové alebo audiovizuálne záznamy Staveniska alebo ktorejkoľvek jeho časti, a to buď v rámci individuálnych návštev Staveniska alebo aj trvalým umiestnením záznamového zariadenia/zariadení na účely zhotovovania časozberného audiovizuálneho záznamu, časozberného fotosetu alebo obdobný účel; pre tento účel je Predávajúci povinný zabezpečiť ochranu záznamového zariadenia/zariadení pred poškodením a jeho/ich napájanie elektrickou energiou, ak je to pre funkčnosť zariadenia nevyhnutné. V súvislosti so zriaďovaním záznamov podľa tohto ustanovenia sa Predávajúci zaväzuje zabezpečiť v zmluvných vzťahoch so všetkými svojimi pracovníkmi a Subdodávateľmi (fyzickými osobami) prvýkrát vstupujúcimi na Stavenisko udelenie nevyhnutných súhlasov týkajúcich sa spracúvania ich osobných údajov. V rovnakom rozsahu ako podľa predchádzajúcej vety je Predávajúci povinný zaviazat všetkých Subdodávateľov vykonávajúcich práce na zhotovení Predmetu kúpy prostredníctvom svojich pracovníkov

b) Kupujúci:

- (i) je povinný poskytnúť Predávávúcemu súčinnosť v rozsahu podľa Zmluvy;
- (ii) je povinný po splnení povinností Predávajúceho podľa Zmluvy protokolárne odovzdať Predávávúcemu Stavenisko;
- (iii) je oprávnený kedykoľvek kontrolovať realizáciu Predmetu kúpy;
- (iv) je oprávnený žiadať od Predávajúceho informácie o akýchkoľvek skutočnostiach týkajúcich sa predmetu Zmluvy;

- (v) je oprávnený kedykoľvek písomným oznámením Predávajúcemu prevziať všetky alebo niektoré práva a povinnosti Zástupcu Kupujúceho/Technického dozoru vyplývajúce zo Zmluvy.
- c) Predávajúci výslovne súhlasí s tým, že Kupujúci je oprávnený postúpiť alebo zriadiť záložné právo na akékoľvek pohľadávky, ktoré mu vzniknú na základe Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou voči Predávajúcemu, pričom na účinné postúpenie alebo zriadenie záložného práva sa už nevyžaduje žiadny ďalší osobitný súhlas Predávajúceho.

### 5.23 Zodpovednosť za vady

- a) Predávajúci zodpovedá za vady, ktoré má Predmet kúpy v čase jeho odovzdania, ako aj za vady, ktoré sa vyskytnú po Dni prevzatia Predmetu kúpy v záručnej dobe šesťdesiat (60) mesiacov odo dňa riadneho Prevzatia Predmetu kúpy na stavebné práce a dvadsaťštyri (24) mesiacov na zariadenie predmetu odo dňa riadneho Prevzatia Predmetu kúpy („**Záručná doba**“).
- b) Predmet kúpy má vady, ak vykonanie Predmetu kúpy nezodpovedá výsledku určenému v Zmluve, t.j. ak Predmet kúpy nemá vlastností požadovaných Zmluvou, vrátane jej príloh.
- c) Predávajúci nezodpovedá za vady Predmetu kúpy, ktoré nastali až po Dni prevzatia Predmetu kúpy v dôsledku neodborného zásahu alebo nesprávneho užívania zo strany Kupujúceho alebo tretej osoby alebo okolnosťami, ktoré vylučujú zodpovednosť Predávajúceho.
- d) Kupujúci je oprávnený reklamovať zistenú vadu kedykoľvek počas trvania Záručnej doby, a to bez ohľadu na skutočnosť, kedy takúto vadu mohol alebo mal zistiť. Kupujúci vynaloží maximálne úsilie, aby vadu reklamoval bez zbytočného odkladu od jej zistenia. Reklamácie môže Kupujúci doručovať aj e-mailom na elektronickú adresu Predávajúceho: [•].
- e) Strany sa výslovne dohodli, že nároky Kupujúceho zo zodpovednosti za vady sú zachované aj vo vzťahu k vadám, ktoré: (i) neboli zistené pri obhliadke Predmetu kúpy v rámci Potvrdzujúceho konania, hoci pri vynaložení odbornej starostlivosti zistené byť mali, a tiež (ii) neboli zistené/uplatnené skôr, hoci pri vynaloženej odbornej starostlivosti zistené byť mohli.
- f) Kupujúci v oznámení väd popíše vadu a určí Predávajúcemu primeranú lehotu na odstránenie vady. Ak lehotu neurčí, postupuje Predávajúci podľa odseku 5.23 g) Zmluvy. V lehote na odstránenie vady je Predávajúci povinný odstrániť a/alebo nahradiť aj všetky škody spôsobené vadou a všetky škody spôsobené odstraňovaním vady.
- g) Predávajúci sa zaväzuje začať s odstraňovaním riadne reklamovaných väd Predmetu kúpy:
  - (i) bezodkladne po doručení reklamácie vady, v prípade havarijných stavov Predmetu kúpy (t.j. najmä takých stavov Predmetu kúpy, ktoré môžu spôsobiť škodu na zhotovenom Predmete kúpy, akomkoľvek inom majetku Kupujúceho alebo tretích osôb alebo sú spôsobilé ohroziť bezpečnosť akýchkoľvek osôb nachádzajúcich sa v priestoroch Predmetu kúpy alebo kdekoľvek inde);
  - (ii) do troch (3) dní po doručení reklamácie vady pri ostatných vadách, ak sa s Kupujúcim nedohodne na neskoršom začatí odstraňovania väd Predmetu kúpy.

- h) Po tom, ako Predávajúci začne s odstraňovaním reklamovaných väd v súlade touto Zmluvou, je povinný tieto vady odstrániť v primeranej lehote, ktorá s výnimkou osobitne závažných prípadov nepresiahne lehotu desiatich (10) Pracovných dní.
- i) Predávajúci je povinný bezodplatne odstrániť vady reklamované počas Záručnej doby riadne, včas a v prípade, ak Kupujúcemu vznikla z väd Predmetu kúpy akákoľvek škoda, je Predávajúci povinný ju v celom rozsahu nahradiť.
- j) Predávajúci zodpovedá za všetky vady, ktoré má Predmet kúpy v čase odovzdania vrátane skrytých a právnych väd a za všetky vady vzniknuté počas Záručnej doby. Ak má Predmet kúpy pri Dni prevzatia Predmetu kúpy skryté vady, ktoré nemohol zistiť pri odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy a ktoré sa vyskytnú, má právo na dodatočné bezplatné odstránenie týchto väd za podmienok dohodnutých v Zmluve.
- k) Od okamihu uplatnenia práva Kupujúceho na odstránenie vady až do času riadneho odstránenia reklamovanej vady v súlade s podmienkami Zmluvy, Záručná doba neplynie.
- l) Ak Predávajúci neodstráni niektorú z väd uvedených v oznámení väd v určenej lehote a neodstráni a/alebo nenahradí všetky škody spôsobené vadou a odstraňovaním vady, Kupujúci je oprávnený odstrániť vadu a škody spôsobené vadou a odstraňovaním vady prostredníctvom tretej osoby na náklady Predávajúceho, pričom nie je viazaný cenami alebo sadzbami uvedenými v Zmluve. Takéto odstránenie vady nemá vplyv na platnosť Záruky za akosť poskytnutej Predávajúcim podľa Zmluvy.
- m) Predávajúci sa zaväzuje uhradiť Kupujúcemu vynaložené náklady, ktoré vznikli Kupujúcemu pri odstraňovaní vady a/alebo škody spôsobenej vadou a/alebo odstraňovaním vady na základe faktúry vystavenej Kupujúcim (ktorej prílohou budú doklady primeranej dôkaznej hodnoty, na základe ktorých bola stanovená hodnota fakturovaných prác), lehota splatnosti faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej doručenia Predávajúcemu. Pokiaľ Predávajúci neuhradí tieto náklady v lehote splatnosti, je Kupujúci oprávnený uplatniť si tieto nároky z Bankovej záruky za vykonanie Predmetu kúpy alebo z Bankovej záruky za vady.
- n) Predávajúci týmto postupuje na Kupujúceho v maximálne možnom rozsahu akékoľvek: (i) práva vyplývajúce z poskytnutých záruk za akosť a (ii) nároky zo zodpovednosti za vady, vo vzťahu k výrobkom, materiálom, zariadeniam, technológiám a pod. zabudovaným do Predmetu kúpy, voči príslušným Subdodávateľom, predávajúcim a/alebo výrobcam a zaväzuje sa v prípade potreby poskytnúť Kupujúcemu nevyhnutnú súčinnosť spojenú s uplatnením vyššie uvedených nárokov; vrátane, ak to bude potrebné, udelenia splnomocnenia na zastupovanie Predávajúceho pri uplatňovaní nárokov (a to najmä v prípade, ak postúpenie nárokov zo zodpovednosti nebude z akéhokoľvek dôvodu platné).

## **5.24 Starostlivosť o zeleň**

- a) Predávajúci bude po dobu dvoch rokov odo Dňa prevzatia Predmetu kúpy vykonávať bezodplatnú náležitú starostlivosť o zeleň, ktorá bola realizovaná ako súčasť Predmetu kúpy, pričom v tejto dobe je povinný nahradiť zeleň, ktorá sa po výsadbe neujala novou zeleňou rovnakého druhu.
- b) Na starostlivosť o zeleň sa ustávajú zodpovednosti za vady uvedené v odseku 5.23 tejto Zmluvy.

## **5.25 Zodpovednosť za škodu**

- a) Predávajúci je zodpovedný za každú škodu alebo stratu, ktorá vznikne v súvislosti s realizáciou Predmetu kúpy podľa Zmluvy, porušením jeho povinností vyplývajúcich zo Zmluvy resp. z Aplikovateľných predpisov. V prípade, ak hrozí škoda na živote a zdraví alebo na majetku akejkoľvek osoby ako aj na životnom prostredí a je povinný uskutočniť všetky praktické opatrenia na zabránenie vzniku, odvrátenie resp. zníženie takejto škody alebo straty.
- b) Ak činnosťou Predávajúceho alebo jeho Subdodávateľa dôjde k spôsobeniu škody Kupujúcemu alebo iným subjektom z dôvodu opomenutia, nedbalosti alebo neplnenia podmienok vyplývajúcich z Aplikovateľných predpisov, alebo podmienok vyplývajúcich zo Zmluvy, je Predávajúci povinný bez zbytočného odkladu túto škodu odstrániť a ak to nie je možné, tak vzniknutú škodu finančne uhradiť. Všetky náklady s tým spojené znáša Predávajúci.
- c) V prípade, ak vznikne na Predmete kúpy škoda z akéhokoľvek dôvodu, vrátane Okolností vylučujúcej zodpovednosť, Predávajúci je povinný napraviť škodu na vlastné náklady v najbližšom možnom termíne a zabezpečiť, aby po ukončení opravy bol Predmet kúpy v riadnom, bezvadnom a prevádzkyschopnom stave a v každom ohľade v súlade s ustanoveniami Zmluvy.
- d) Predávajúci je plne zodpovedný a zaväzuje sa nahradiť Kupujúcemu tiež škodu vo výške každej pokuty alebo sankcie, ktoré budú uložené Kupujúcemu zo strany stavebného úradu, štátneho stavebného dohľadu, obce alebo iného kompetentného orgánu v súvislosti s realizáciou Predmetu kúpy Predávajúcim, za predpokladu, že takáto pokuta alebo sankcie neboli spôsobené priamo konaním resp. nekonaním Kupujúceho.
- e) Predávajúci sa zaväzuje nahradiť Kupujúcemu akúkoľvek škodu, vrátane nákladov, výdavkov a strát (s výnimkou škody, ktorá bola spôsobená priamo Kupujúcim), ktoré mu vzniknú v súvislosti s plnením povinností Predávajúceho podľa Zmluvy a v súvislosti s realizáciou Predmetu kúpy alebo akoukoľvek činnosťou, prácami alebo inými úkonmi, ktoré sa realizovali na Stavenisku alebo ktoré sa týkali Staveniska a ktoré Predávajúci povolil alebo trpel, a ochrániť Kupujúceho pred všetkými nárokmi, požiadavkami, vrátane nárokov priznaných rozsudkom, ktoré budú v tejto súvislosti uplatnené voči Kupujúcemu, s cieľom dosiahnuť stav, ktorý by existoval, ako keby tieto nároky voči Kupujúcemu neboli uplatnené. Ďalej sa Predávajúci zaväzuje nahradiť Kupujúcemu akúkoľvek škodu, vrátane nákladov, výdavkov a strát, ktoré mu vzniknú v súvislosti s porušením akejkoľvek povinnosti Predávajúceho, ktorá vyplýva zo Zmluvy, vrátane opomenutia, nedbanlivosti, úmyselného konania alebo trestného zneužitia, alebo ktoré vzniknú v dôsledku porušenia Aplikovateľných predpisov a/alebo STN alebo nesúladu s Aplikovateľnými predpismi a/alebo STN počas realizácie Predmetu kúpy, vrátane všetkých nákladov a výdavkov na právne zastúpenie a plnenie povinností, ktoré vzniknú v súvislosti s obranou proti takýmto nárokom, úkonom alebo konaniam, ktoré budú uplatnené alebo uskutočnené proti alebo v súvislosti so Zmluvou. Na základe oznámenia Kupujúceho je Predávajúci povinný zabezpečiť na vlastné náklady, aby právny zástupca akceptovateľný pre Kupujúceho (podľa jeho vlastného uváženia) uskutočnil všetky úkony za účelom obrany proti uplatneným nárokom alebo proti iným úkonom ako aj v súdnych konaniach („**Sľub odškodnenia**“).
- f) Za účelom vylúčenia pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že vyššie uvedený Sľub odškodnenia zahŕňa takisto akékoľvek pokuty alebo iné sankcie uložené Kupujúcemu akýmkoľvek štátnym orgánom v súvislosti so Zmluvou a/alebo realizáciou Predmetu kúpy a Predávajúci sa zaväzuje preplatiť takéto (prípadne) pokuty alebo iné sankcie Kupujúcemu bezodkladne od oznámenia,

pokiaľ neboli spôsobené priamo konaním alebo opomenutím konania Kupujúceho v záležitostiach, za ktoré Predávajúci neprevzal zodpovednosť podľa Zmluvy.

- g) Zmluvné strany sa dohodli, a zároveň si plne uvedomujú, že Sľub odškodnenia sa vzťahuje takisto aj na akékoľvek konanie, správanie sa alebo opomenutie Subdodávateľa.
- h) Zmluvné strany týmto uznávajú a súhlasia s tým, že záväzok Predávajúceho odškodniť, brániť Kupujúceho vo vzťahu k akémukoľvek nároku podľa tohto článku je záväzok vynútiteľný Kupujúcim v súlade s ustanoveniami Zmluvy a Predávajúci sa zaväzuje dodržiavať tento záväzok podľa dohodnutých ustanovení kedykoľvek sa naplnia predpoklady vzniku tejto zodpovednosti. Zmluvné strany si sú vedomé a zároveň potvrdzujú, že dohoda týkajúca sa sľubu odškodnenia Kupujúceho, v zmysle ustanovení uvedených v tomto článku, predstavuje nepomenovanú zmluvu uzavretú podľa § 269 (2) Obchodného Zákonníka. Táto skutočnosť odráža ich spoločný úmysel uspokojiť a vysporiadať prípadné nároky Kupujúceho uvedeným spôsobom a prostriedkami, pričom Zmluvné strany potvrdzujú, že predmet takéhoto záväzku je dostatočne určitý a nesporný.

## 5.26 Zmeny Predmetu kúpy

- a) Kupujúci si vyhradzuje právo v prípade potreby doručiť Predávajúcemu pokyn na zmenu Predmetu kúpy, ktorý sa môže týkať najmä potreby vykonania Naviac prác, zúženia Predmetu kúpy, resp. aj iných zmien podmienok realizácie Predmetu kúpy.
- b) Predávajúci sa zaväzuje zohľadniť pokyn Kupujúceho na zmenu pri realizácii Predmetu kúpy podľa Zmluvy bez zbytočného odkladu. Predávajúci sa zaväzuje preskúmať každý pokyn na zmenu a vyhodnotiť vplyv pokynu na zmenu na dohodnuté zmluvné podmienky. V prípade potreby zmien zmluvných podmienok vyhotoví a zašle Predávajúci Kupujúcemu na odsúhlasenie Zmenový list v súlade s odsekom 5.26 c) tejto Zmluvy.
- c) V prípade, ak nastanú skutočnosti, ktoré pri vynaložení odbornej starostlivosti odôvodňujú záver Predávajúceho, že dôjde k takej zmene v predmete Zmluvy, ktorá bude mať za následok potrebu prekročenia Kúpnej ceny, resp. ktorá odôvodnene vyžaduje zmenu zmluvných podmienok, zaväzuje sa Predávajúci bezodkladne vopred písomne informovať Kupujúceho a predložiť Kupujúcemu písomný návrh zmenového listu, spolu s odôvodnením úpravy jednotlivých zmluvných podmienok („**Zmenový list**“).
- d) V Zmenovom liste uvedie a odôvodní Predávajúci svoje návrhy na úpravu dotknutých podmienok Zmluvy (napr. rozsah Predmetu kúpy, úprava Kúpnej ceny, zmeny termínov podľa Harmonogramu prác). Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o obsahu Zmenového listu, ktorého predmetom bude úprava ustanovení Zmluvy, a ktorý bude po akceptácii Kupujúcim predmetom písomného dodatku k Zmluve.
- e) K zmene príslušných ustanovení Zmluvy (napr.: Cena a rozsah Predmetu kúpy, zmeny termínov podľa Harmonogramu) dochádza až nadobudnutím účinnosti písomného dodatku k Zmluve.
- f) Pre vylúčenie pochybností, Predávajúci nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho oprávnený odchyliť sa pri realizácii Predmetu kúpy od Podkladov, Pokynov resp. ustanovení tejto Zmluvy.
- g) Pri oceňovaní Výkazu výmer u Naviac prác je Predávajúci povinný používať pri položkách, ktoré sa vyskytli v Súťažnom výkaze výmer jednotkové ceny alebo sadzby položiek zo Súťažného výkazu výmer. V prípade, že je potrebné v rámci

Naviac prác realizovať položky, ktoré neboli v Súťažnom výkaze výmer ocenené, Predávajúci ocení tieto položky individuálnou kalkuláciou, vypracovanou podľa kalkulačného vzorca („**Individuálna kalkulácia**“) podľa rozkladu cien jednotlivjej položky. Predávajúci navrhne nové položky a predloží ich Kupujúcemu na predchádzajúce odsúhlasenie spolu s Individuálnou kalkuláciou ceny na základe ekonomicky oprávnených nákladov, na podklade databázy Cenekon alebo Cenkos platnej a účinnej k dátumu návrhu na zmenu. Pôvodne ocenené práce a materiály, ktoré nebudú vykonané, budú odpočítané z Kúpnej ceny.

- h) Pre vylúčenie pochybností, za Naviac práce s právom Predávajúceho na ich zaplatenie sa nepovažujú také práce a výkony, ktoré Predávajúci pri spracovaní svojej Ponuky mal z pohľadu svojej odbornosti zakalkulovať do Kúpnej ceny v rozsahu celého predmetu Zmluvy. Takéto práce a výkony je Predávajúci povinný vykonávať ako súčasť plnenia podľa Zmluvy na vlastné náklady.

## 5.27 Subdodávateľia

- a) V súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o verejnom obstarávaní Kupujúci stanovuje v tomto článku Zmluvy pravidlá využívania kapacít iných osôb - subdodávateľov pri plnení Zmluvy („**Subdodávateľia**“).
- b) Subdodávateľ je povinný fyzicky realizovať na neho alokované časti prác alebo dodávok, a to buď osobne alebo prostredníctvom svojich zamestnancov, za čo zodpovedá Kupujúcemu Predávajúci. Pri realizácii Predmetu kúpy prostredníctvom Subdodávateľov zodpovedá Predávajúci tak, ako keby Predmet kúpy, resp. jeho časť realizoval sám.
- c) Predávajúci je povinný zabezpečiť, aby každý Subdodávateľ spĺňal počas doby realizácie subdodávky podmienky požadované Aplikovateľnými predpismi.
- d) V prípade zmeny subdodávateľa počas trvania Zmluvy medzi Kupujúcim a Predávajúcim, pričom zmenou sa rozumie výmena pôvodne navrhnutého subdodávateľa alebo vstup ďalšieho nového subdodávateľa, je povinný Predávajúci minimálne 5 pracovných dní vopred oznámiť Kupujúcemu zmenu subdodávateľa a v tomto oznámení uviesť min. nasledovné: %-ný podiel zákazky, ktorý má v úmysle zadať tretím osobám, navrhovaných nových subdodávateľov, predmety plnenia.
- e) Predávajúci je povinný zabezpečiť a financovať všetky subdodávateľské práce a dodávky a nesie za ne zodpovednosť a Záruku za akosť v plnom rozsahu. Predávajúci zodpovedá za odbornú starostlivosť pri výbere Subdodávateľov, ako aj za výsledok činnosti Subdodávateľa pri zhotovení Predmetu kúpy.
- f) Predávajúci sa zaväzuje riadne a včas plniť svoje finančné záväzky voči Subdodávateľom, podieľajúcim sa na vykonaní Predmetu kúpy. V prípade opakovaného porušenia tejto povinnosti vzniká Kupujúcemu právo odstúpiť od Zmluvy a uplatniť si voči Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10 % z Kúpnej ceny bez DPH. Na preskúmanie splnenia tejto povinnosti je Predávajúci povinný bezodkladne odo dňa doručenia žiadosti Kupujúceho poskytnúť Kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť.

## 5.28 Dokončenie Predmetu kúpy

- a) Predávajúci dokončí Predmet kúpy jeho riadnym ukončením, t.j. vyhotovením, realizáciou, montážou, úspešným vykonaním funkčných skúšok osvedčujúcich dohodnuté vlastnosti a kvalitu Predmetu kúpy, vypratáním a upratáním Staveniska, nadobudnutím právoplatného Kolaudačného rozhodnutia na Predmet kúpy, zápisom Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností a písomným potvrdením

Predávajúceho, že Predmet kúpy bol realizovaný a dokončený v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a Aplikovateľných predpisov („**Potvrdenie o dokončení Predmetu kúpy**“).

- b) Predávajúci dokončí Predmet kúpy ako celok, ak sa Strany písomne nedohodnú na čiastkovom dokončení Predmetu kúpy, pričom predmetom čiastkového dokončenia môže byť spravidla iba ucelená časť Predmetu kúpy, napr. niektorá zo stavieb, pokiaľ je riadne dokončená v zmysle tejto Zmluvy.
- c) Konanie na ktorom si Strany potvrdia či došlo k dokončeniu Predmetu kúpy („**Potvrdzujúce konanie**“) zvoláva Kupujúci na základe písomnej žiadosti Predávajúceho. Kupujúci musí obdržať písomnú žiadosť od Predávajúceho najmenej pätnásť (15) Pracovných dní pred požadovaným termínom začatia Potvrdzujúceho konania. Kupujúci v rámci Potvrdzujúceho konania zabezpečí dôkladnú prehliadku Predmetu kúpy za účelom overenia splnenia povinností Predávajúceho realizovať Predmet kúpy v súlade s touto Zmluvou. V prípade, že Predávajúci písomne nepožiadá Kupujúceho o zvolanie Potvrdzujúceho konania je Kupujúci oprávnený Potvrdzujúce konanie zvolať písomne sám, a to minimálne 15 Pracovných dní pred začatím Potvrdzujúceho konania, pričom deň určený Kupujúcim sa považuje za deň začatia Potvrdzujúceho konania.
- d) Pred formálnym začatím Potvrdzujúceho konania Predávajúci informuje Kupujúceho o pripravenosti Predmetu kúpy na Potvrdzujúce konanie. Kupujúci je oprávnený kontrolovať Predmet kúpy minimálne počas doby piatich (5) Pracovných dní, o čom vyhotoví a Predáváčemu poskytne zápis so zoznamom zistených väd a nedorobkov Predmetu kúpy. Predávajúci je povinný s Kupujúcim v dobrej viere rokovať o spôsobe a termíne odstránenia zistených väd a nedorobkov. Kupujúci je oprávnený skontrolovať odstránenie zistených väd a nedorobkov o čom vyhotoví a Predáváčemu poskytne zápis, o ktorom Strany rokujú podobne ako v zmysle predchádzajúcej vety. Tento postup Strany opakujú až do úplného odstránenia všetkých väd a nedorobkov.
- e) Kupujúci má právo nezačať Potvrdzujúce konanie resp. nepotvrdiť Potvrdenie o dokončení Predmetu kúpy, ak nie je na Stavenisku resp. jeho príslušnej časti poriadok, najmä ak nie je usporiadaný zvyšný materiál alebo nie je zákonným spôsobom zabezpečené spracovanie odpadu zo Staveniska v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva a zmluvne dohodnutým spôsobom odstránený odpad vzniknutý pri stavebných prácach.
- f) Kupujúci je oprávnený vyhotoviť Potvrdenie o dokončení Predmetu kúpy aj v prípade, ak Predmet kúpy vykazuje malý počet drobných väd a nedorobkov, ktoré samy osebe ani v spojení s inými nebránia ani nestážujú riadne užívanie Predmetu kúpy, a pokiaľ takýto postup odsúhlasí Technický dozor. V takom prípade bude súčasťou Potvrdenia o dokončení Predmetu kúpy zoznam konkrétnych drobných väd spolu s lehotami určenými Kupujúcim, v ktorých je Predávajúci povinný tieto zistené vady odstrániť.
- g) V prípade, že Predmet kúpy nebude mať vady ani nedorobky, ktoré by bránili kolaudácii Predmetu kúpy, Kupujúci podpíše Potvrdenie o dokončení Predmetu kúpy. Po dobu odstraňovania väd, zistených pri Potvrdzujúcom konaní, je Predávajúci v omeškaní s realizáciou Predmetu kúpy riadne a včas. Ak ide o drobné vady alebo nedorobky, ktoré nebránia skolaudovaniu Predmetu kúpy, môžu sa Strany namiesto odstránenia väd dohodnúť na primeranej zľave z Kúpnej ceny.
- h) Predávajúci je povinný pri preberacom konaní Predmetu kúpy odovzdať Kupujúcemu dokumenty uvedené v tomto bode v tlačenej forme v troch (3) rovnopisoch; Predávajúci bude všetky dokumenty zdieľať tiež v digitálnej forme vo formáte „dwg“, .doc/.docx, .xls/xlsx a „pdf“, na nosiči (napr. USB), podľa



požiadavky Kupujúceho. Absencia niektorého z týchto dokladov je dôvodom pre nezačatie Potvrdzovacieho konania:

- (i) dokumentácia skutočného vyhotovenia Predmetu kúpy „as built“ opatrená pečiatkou Predávajúceho spolu s vyznačením zmien „red pencil“ oproti Finálnej projektovej dokumentácii, odsúhlasená Technickým dozorom s ich stručným odôvodnením;
  - (ii) právoplatné Kolaudačné rozhodnutie na Predmet kúpy;
  - (iii) súpis vykonaných prác a dodávok (predkladá sa aj elektronicky vo formáte .xls/.xlsx) a .pdf;
  - (iv) protokoly o úspešnom vykonaní jednotlivých skúšok (napr. konkrétne skúšky vodotesnosti a pod.);
  - (v) dokumentáciu komplexných skúšok a protokol o úspešnom vykonaní komplexných skúšok;
  - (vi) Stavebný denník;
  - (vii) špecifikáciu bežných porúch a ich opráv;
  - (viii) doklady vyžadované podľa platného Zákona o odpadoch;
  - (ix) dokumentáciu pre preukazovanie požadovaných vlastností technologických a stavebných materiálov (atesty, osvedčenia akosti podľa STN, protokoly o vykonaní skúšok, protokoly o tepelnom spracovaní materiálov, zväračskú dokumentáciu, protokoly osvedčujúce kvalitu použitých materiálov vrátane spojovacích materiálov;
  - (x) dokumentáciu pre preukazovanie požadovaných vlastností elektrozariadení, najmä: atesty, osvedčenia o akosti a kompletnosti strojov, kalibračné protokoly meracích prístrojov a snímačov, karty škrtiacich orgánov, zariadení a materiálov podľa STN, protokoly o určení vonkajších vplyvov podľa STN, protokoly o nastavení ochrán, protokoly o vykonaní skúšok, správy podľa STN, prehlásenie o zhode, že výrobky, ktoré sú zabudované do stavby spĺňajú požiadavky technických predpisov a špecifikácií);
  - (xi) záručné listy, sprievodnú konštrukčnú dokumentáciu VTZ, protokoly o zaučení obsluhy;
  - (xii) zápisnice o preverení prác a konštrukcií, zakrývaných počas výstavby; fotodokumentácia všetkých zrealizovaných častí, ktoré boli zakryté stavebnými konštrukciami pred ich zakrytím s popisom (popis musí byť v súlade so záznamom v Stavebnom denníku);
  - (xiii) geodetickú dokumentáciu skutočného vyhotovenia novovybudovaných inžinierskych sietí potvrdenú zodpovedným geodetom, v tlači aj digitálne; Potvrdenie o zápise zrealizovaných IS do digitálnej mapy správcom digitálnej mapy;
  - (xiv) zoznam zariadení z hľadiska ich zaradenia do hmotného majetku.
- i) Kupujúci nie je povinný podpísať Potvrdenie o dokončení Predmetu kúpy ak Predmet kúpy alebo jeho časť nie je riadne vykonaný, najmä ak v čase, kedy má dôjsť k podpísaniu Potvrdenia o dokončení Predmetu kúpy, vykazuje Predmet

kúpy alebo jeho časť akékoľvek vady alebo nedorobky alebo ak Predávajúci neodovzdá Kupujúcemu niektorý z vyššie uvedených dokumentov.

- j) Predmet kúpy má vady ak:
  - (i) nie je vykonané v súlade so Zmluvou, Aplikovateľnými predpismi, Dokumentáciou realizácie stavby, STN, podkladmi a pokynmi Kupujúceho, nie je dodané v požadovanej kvalite, nezodpovedá rozsahu a parametrom stanoveným v Zmluve a v Dokumentácii realizácie stavby a v stavebných povoleniach;
  - (ii) má právne vady podľa § 559 Obchodného zákonníka alebo je zaťažené akýmkoľvek inými právami tretích osôb;
  - (iii) Predávajúci neodovzdal Kupujúcemu spolu s Predmetom kúpy všetky dokumenty a podklady podľa odseku 5.28h) tejto Zmluvy.
- k) Preberací protokol Predmetu kúpy bude obsahovať aj vyhlásenie, že dňom vyhotovenia Potvrdenie o dokončení Predmetu kúpy začína plynúť Záručná doba v zmysle Zmluvy. V Potvrdení o dokončení Predmetu kúpy sa uvedie dátum začatia a prípadne ukončenia Záručnej doby.

### 5.29 Vlastníctvo k Predmetu kúpy a nebezpečenstvo škody

- a) Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu kúpy (jeho časti) až na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva.
- b) Predávajúci nesie nebezpečenstvo náhodnej škody na Predmete kúpy až do Dňa prevzatia Predmetu kúpy Kupujúcim.
- c) Predávajúci sa zaväzuje, že v zmluvách uzavretých so svojimi jednotlivými Subdodávateľmi nebude dohodnutá tzv. výhrada vlastníctva, teda také ustanovenie, podľa ktorého by zhotovovaný Predmet kúpy alebo akákoľvek jeho časť až do úplného zaplatenia Kúpnej ceny mala byť vo vlastníctve Subdodávateľa.

### 5.30 Uzavretie kúpnych zmlúv

V deň podpisu Potvrdenia o dokončení Predmetu kúpy oboma Stranami sa Strany zaväzujú uzavrieť kúpne zmluvy, na základe ktorých nadobudne Kupujúci vlastnícke právo k Predmetu kúpy od Predávajúceho, a to v súlade s článkom 7 tejto Zmluvy.

## 6 FÁZA 3 – UZAVRETIE KÚPNYCH ZMLÚV A PREVOD VLASTNÍCKEHO PRÁVA K PREDMETU KÚPY

- 6.1 Strany sa dohodli, že uzavrú v lehote a za podmienok stanovených týmto článkom 6 tejto Zmluvy kúpnu zmluvu (kúpne zmluvy) v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a zmluvu o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome (zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome) v zmysle § 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej spolu ako „**Budúca zmluva**“ alebo „**Budúce zmluvy**“), na základe ktorých Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu kúpy od Predávajúceho. Budúce zmluvy budú obsahovo zodpovedať ustanoveniam tejto Zmluvy a budú mať všetky potrebné zákonné náležitosti potrebné k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy z Predávajúceho. Budúce zmluvy pripraví Kupujúci.
- 6.2 Strany môžu upraviť alebo zmeniť obsah Budúcich zmlúv a/alebo doplniť iné chýbajúce informácie, len v intenciách tejto Zmluvy, pričom takéto zmeny budú nutné najmä v prípade:

- a) zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem;
  - b) zmeny údajov vzťahujúcich sa k Predmetu kúpy, Kúpnej cene alebo Strán;
  - c) zmien v dokumentoch súvisiacich s výstavbou Predmetu kúpy;
  - d) doplnenia dosiaľ neznámych údajov a opravy zjavných chýb v písaní a počítaní (napr. odkazy v definíciách a pod.).
- 6.3** Strany sa dohodli, že od znenia Budúcej zmluvy sa môžu odchýliť takisto v nasledovných prípadoch:
- a) v prípade písomnej dohody Strán,
  - b) v prípadoch výslovne uvedených v tejto Zmluve.
- 6.4** Kupujúci zašle Predávajúcemu Budúcu zmluvu a výzvu na jej uzavretie spolu so zvolaním Potvrdzujúceho konania podľa odseku 5.28 c) tejto Zmluvy.
- 6.5** Strany sa zaväzujú, že bezodkladne po podpise Potvrdenia o dokončení Predmetu kúpy t.j. ešte v ten deň hneď po podpise Potvrdenia o dokončení Predmetu kúpy, uzavrú Budúce zmluvy, a to v potrebnom počte exemplárov. Podpisy Predávajúceho budú úradne osvedčené.
- 6.6** Strany sa dohodli, že Strany sú povinné uzavrieť Budúce zmluvy len za predpokladu, že došlo k podpisu Potvrdenia o dokončení Predmetu kúpy oboma Stranami, ak Kupujúci neurčí inak.
- 6.7** Dňom podpísania Budúcich zmlúv sa považuje Predmet kúpy za odovzdaný Predávajúcim a prevzatý Kupujúcim („**Dňa prevzatia Predmetu kúpy**“).
- 6.8** Strany sa vyslovne dohodli, že Dňom prevzatia Predmetu kúpy prechádza na Kupujúceho nebezpečenstvo škody na Predmete kúpy.
- 6.9** Kupujúci je oprávnený počas Preberacieho konania vyzvať Predávajúceho na uzavretie Budúcich zmlúv aj za predpokladu, že Predávajúci nepodpísal Potvrdenie o dokončení Predmetu kúpy, pričom v takom prípade je Predávajúci povinný bezodkladne, najneskôr do 3 Pracovných dní od výzvy podľa tejto vety, uzatvoriť s Kupujúcim Budúcu zmluvu, pričom ustanovenia odsekov 6.1 až 6.3 tejto Zmluvy sa uplatnia *mutatis mutandis*.
- 6.10** Predávajúci je povinný poskytnúť Kupujúcemu všetku súčinnosť potrebnú na riadny prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy na Kupujúceho a na zápis tohto prevodu do katastra nehnuteľností.
- 6.11** V prípade porušenia povinnosti Predávajúceho podľa odseku 6.5 alebo 6.9 alebo 6.10 tejto Zmluvy, je Predávajúci povinný uhradiť Kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 20% z Kúpnej ceny bez DPH, a to do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Kupujúceho o uplatnení si zmluvnej pokuty. Zmluvné strany podpisom tejto Zmluvy prehlasujú, že dojednanie o zmluvnej pokute v predchádzajúcej vete je dostatočne určité, zrozumiteľné a primerané a dojednaním zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Predávajúceho na náhradu škody. Uplatnením a uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Kupujúceho domáhať sa uzavretia Budúcej zmluvy zo strany Predávajúceho.
- 6.12** V prípade, že si Predávajúci nesplní svoju povinnosť podľa odseku 6.5 alebo 6.9 alebo 6.10 tejto Zmluvy a neuzavrie s Kupujúcim Budúcu zmluvu je Kupujúci oprávnený domáhať sa nahradenia prejavu vôle Kupujúceho uzavrieť Budúcu zmluvu na príslušnom súde.

### 6.13 Predávajúci vyhlasuje, že:

- a) Predávajúci sa zaväzuje poskytnúť Kupujúcemu na základe tejto Zmluvy maximálnu súčinnosť vo všetkých právnych a iných úkonoch, ktoré vedú a/alebo by mohli viesť k nadobudnutiu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy, najmä však všetky súhlasy, plné moci a/alebo inú nevyhnutnú súčinnosť potrebnú pre akékoľvek konanie týkajúce sa Predmetu kúpy;
- b) Predávajúci garantuje, že odo dňa uzavretia tejto Zmluvy až do nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu kúpy akokoľvek nezadlží, nezaťaží, neprenajme, nepredá, nedaruje, nevloží, ani inak neprevedie Predmet kúpy (ani akúkoľvek časť) a ani neuzavrie žiadnu zmluvu, ktorou by sa zaviazal toto vykonať v budúcnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho a nepodpíše, nezruší či nezmení žiadnu zmluvu, dokument či dojednania ohľadom Predmetu kúpy (ani ich akejkoľvek časti) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho. Uvedené obmedzenie sa nevzťahuje na založenie Predmetu kúpy (rozostavanej stavby) v prospech banky alebo pobočky banky z iného členského štátu (t.j. len v prospech takých subjektov, ktoré majú bankovú licenciu vydanú na to oprávneným orgánom), ktorá poskytne Predávávúcemu externé financovanie na realizáciu Predmetu kúpy (resp. jej časti) („**Povolené zaťaženie**“). Predávajúci sa v súvislosti s Povoleným zaťažením zaväzuje zabezpečiť, že spolu so zriadením Povoleného zaťaženia vydá banka financujúca realizáciu predmetu kúpy podľa tohto odseku tejto Zmluvy písomné potvrdenie, ktoré bude obsahovať minimálne nasledovné: (i) písomný príslub financujúcej banky predávajúceho podať na katastrálny odbor okresného úradu žiadosť o výmaz záložného práva bezodkladne od pripísania finančných prostriedkov v požadovanej výške, (ii) číslo úverovej zmluvy uzatvorenej medzi financujúcou bankou Predávajúceho a Predávajúcim (iii) aktuálny zostatok poskytnutého úveru, (iv) číslo splátkového účtu, na ktorý majú byť poukázané finančné prostriedky, (v) číslo vkladu záložného práva financujúcej banky Predávajúceho, (vi) súhlas financujúcej banky s prístupom ŠFRB ako záložného veriteľa do doby zriadenia záložného práva k financovanému Predmetu kúpy (jej časti) v prospech ŠFRB („**Písomné vyhlásenie banky**“). Predávajúci sa zaväzuje predložiť originál alebo osvedčenú kópiu Písomného vyhlásenia banky Kupujúcemu, a to do 3 kalendárnych dní odo dňa jeho písomného vyžiadania. Predávajúci sa zaväzuje kedykoľvek do 3 kalendárnych dní poskytnúť Kupujúcemu na jeho výzvu akékoľvek a všetky informácie a dokumenty súvisiace s Povoleným zaťažením. Predávajúci je povinný dostatočne preukázať Kupujúcemu riadnu úhradu všetkých splátok Povoleného zaťaženia, a to do troch dní odo dňa jej úhrady. V prípade, že sa Predávajúci dostane do omeškania s úhradou aspoň dvoch splátok Povoleného zaťaženia alebo nezabezpečí alebo nepredloží Písomné vyhlásenie banky podľa tohto odseku tejto Zmluvy, Strany sa dohodli, že ide o závažné porušenie tejto Zmluvy zo strany Predávajúceho a Kupujúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, tým nie je dotknuté právo Kupujúceho požadovať od Predávajúceho zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- EUR. V prípade porušenia akejkoľvek podivnosti Predávajúceho podľa tohto bodu, sa Strany dohodli, že ide o závažné porušenie tejto Zmluvy zo strany Predávajúceho a Kupujúcemu vzniká právo od tejto Zmluvy odstúpiť a takisto vzniká Kupujúcemu právo požadovať od Predávajúceho zmluvnú pokutu vo výške 10% kúpnej ceny bez DPH;
- c) zabezpečí, aby sa stav Predmetu kúpy (ani ich akejkoľvek časti) od Dňa prevzatia Predmetu kúpy až do nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim k Predmetu kúpy právne nezhoršil;

- d) zabezpečiť, aby sa stav Predmetu kúpy (ani ich akejkol'vek časti) od Dňa prevzatia Predmetu kúpy až do nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim k Predmetu kúpy fakticky nezhoršil;
- e) Predmet kúpy, ani ich akákoľvek časť sa nestanú predmetom nedoriešených reštitučných či obdobných nárokov;
- f) Predmet kúpy nebude predmetom konkurzného konania, exekučného konania alebo správneho rozhodnutia alebo iného obdobného konania či rozhodnutia;
- g) na Predmete kúpy nebudú v čase prevodu vlastníckeho práva na Kupujúceho viazať žiadne Tarchy vrátane environmentálnych záťaží s výnimkou tiarch súvisiacich s Dotáciou MD SR a Úveru ŠFRB a s výnimkou Povoleného zaťaženia podľa ods. 6.13 b) tejto Zmluvy; a
- h) Predmet kúpy, ani jeho časť, nebudú vložené do základného imania žiadnej obchodnej spoločnosti či družstva.

**6.14** Pokiaľ by sa po podpise tejto Zmluvy akýkoľvek záväzok alebo akékoľvek prehlásenie či záruka Predávajúceho uvedená v odseku 6.13 tejto Zmluvy ukázala ako nepravdivá alebo neúplná, alebo záväzok by bol porušený, a nepravdivosť alebo neúplnosť takéhoto prehlásenia, alebo záruky Predávajúceho, alebo účinky porušenia záväzku, nebudú Predávajúcim na jeho náklady úplne odstránené do 30 (slovom: tridsiatich) dní po obdržaní písomného oznámenia Kupujúceho o výskyte niektorých z týchto skutočností k spokojnosti Kupujúceho, je Predávajúci povinný uhradiť Kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 20% Kúpnej ceny bez DPH, a to do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Budúceho kupujúceho o uplatnení si zmluvnej pokuty.

**6.15** Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť výmaz akéhokoľvek záložného práva viaznúceho na Predmete kúpy, resp. jej časti v súvislosti s Povoleným zaťažením do 60 kalendárnych dní odo dňa úhrady Konečnej faktúry. Na tieto účely mu Kupujúci poskytne nevyhnutnú súčinnosť.

## **7 ZMENA ZMLUVY**

**7.1** Zmluvné strany berú na vedomie, že zmena alebo doplnenie tejto Zmluvy, vrátane zmien Zmluvy na základe Zmenových listov môžu byť vykonané len za podmienky, že takéto zmeny alebo doplnenia budú v súlade s podmienkami Zákona o verejnom obstarávaní a budú vykonané formou písomného dodatku k Zmluve.

**7.2** Zmluvné strany berú na vedomie, že jednostranné úkony ktorejkoľvek Zmluvnej strany vykonané na základe platných a účinných ustanovení Zmluvy alebo na základe Aplikovateľných predpisov, nie sú zmenami Zmluvy, ktoré by na účinnosť vyžadovali uzavretie písomného dodatku k Zmluve.

## **8 ZMLUVNÉ POKUTY**

**8.1** Strany sa nad rámec zmluvných pokút osobitne dohodnutých v jednotlivých odsekoch tejto Zmluvy dohodli, že Kupujúci je oprávnený uplatňovať voči Predávajúcemu nasledovné zmluvné pokuty:

- a) v prípade omeškania Predávajúceho so zahájením stavebných prác podľa Harmonogramu prác, zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z Kúpnej ceny bez DPH za každý, čo i len začatý deň porušenia/nesplnenia povinnosti;
- b) v prípade neodstránenia väd a/alebo nedorobkov Predmetu kúpy vyplývajúcich z Potvrdenia o dokončení Predmetu kúpy, zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z Kúpnej

ceny bez DPH za každý aj začatý deň omeškania, a to až do dňa úplného odstránenia všetkých väd a nedorobkov;

- c) v prípade, ak Predávajúci neodstráni v dohodnutom termíne vady a/alebo nedorobky Predmetu kúpy reklamované Kupujúcim počas plynutia Záručnej doby, zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z Kúpnej ceny bez DPH za každý aj začatý deň omeškania, a to až do dňa úplného odstránenia týchto reklamovaných väd a nedorobkov;
- d) v prípade, ak sa Predávajúci výslovne alebo nečinnosťou odmietne dohodnúť na termíne odstránenia väd a/alebo nedorobkov Predmetu kúpy reklamovaných Kupujúcim počas plynutia Záručnej doby, zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z Kúpnej ceny bez DPH za každý aj začatý deň omeškania odo dňa doručenia reklamácie Predávajúcemu, a to až do dňa úplného odstránenia týchto reklamovaných väd a nedorobkov;
- e) v prípade akéhokoľvek porušenia Zákona o BOZP a všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci ktorýmkoľvek pracovníkom Predávajúceho a/alebo Subdodávateľa, zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z Kúpnej ceny bez DPH za každé jednotlivé porušenie a za každý, čo i len začatý deň nesplnenia/porušenia povinnosti;
- f) v prípade, ak Predávajúci poruší povinnosti podľa odseku 5.20 a) tejto Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z Kúpnej ceny bez DPH za každý aj začatý deň omeškania;
- g) v prípade, ak sa na zhotovovaní Predmetu kúpy podieľa Subdodávateľ, ktorý nie je uvedený v prílohe č. 6 tejto Zmluvy alebo odsúhlasený Kupujúcim v zmysle tejto Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z Kúpnej ceny bez DPH za každé jednotlivé porušenie a za každý, čo i len začatý deň nesplnenia/porušenia povinnosti;
- h) v prípade, vyhlásenia konkurzu na Predávajúceho, začatia reštrukturalizačného konania na Predávajúceho alebo vstupu Predávajúceho do likvidácie, zmluvnú pokutu vo výške 1.000.000,- EUR za každé jednotlivé porušenie, pričom zmluvná pokuta podľa tohto odseku je splatná v deň začatia konkurzného konania na Predávajúceho alebo deň začatia reštrukturalizačného konania na Predávajúceho alebo v deň vstupu Predávajúceho do likvidácie (podľa toho, ktoré bude aplikovateľné);
- i) v prípade porušenia povinností vyplývajúcich zo Zákona o RPVS zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z Kúpnej ceny bez DPH za každé jednotlivé porušenie a za každý, čo i len začatý deň nesplnenia/porušenia povinnosti;
- j) v prípade porušenia zákazu nelegálneho zamestnávania, zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa 130 % výšky udelenej sankcii zo strany príslušného orgánu;
- k) v prípade porušenia povinnosti podľa odseku 3.7 tejto Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z Kúpnej ceny bez DPH za každý, čo i len začatý deň porušenia/nesplnenia povinnosti;
- l) v prípade nepredloženia Bankovej záruky za vykonanie Predmetu kúpy alebo jej nedoplnenia v súlade s touto Zmluvou, zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z Kúpnej ceny bez DPH za každý, čo i len začatý deň porušenia/nesplnenia povinnosti;

- m) v prípade porušenia povinnosti podľa odseku 6.15 tejto Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR za každý, čo i len začatý deň porušenia/nesplnenia povinnosti

- 8.2** Ak sa Predávajúci dostane do omeškania so zhotovovaním Predmetu kúpy, je Kupujúci oprávnený požadovať od Predávajúceho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5% z Kúpnej ceny bez DPH za každý aj začatý deň omeškania s dodržaním čiastkových termínov (míľnikov) pre dokončenie prác/častí Predmetu kúpy uvedených v Harmonograme prác, resp. pokiaľ sa Strany dohodli na ich zmene, tak za každý aj začatý deň omeškania s dodržaním príslušných čiastkových termínov (míľnikov) pre dokončenie prác/častí Predmetu kúpy stanovených v zmenenom Harmonograme prác.
- 8.3** Zaplataením zmluvných pokút nie sú dotknuté nároky Strán na náhradu škody. Kupujúci je oprávnený požadovať náhradu škody aj vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu, pričom zmluvná pokuta sa do náhrady škody nezapočítava.
- 8.4** Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká zabezpečená povinnosť povinnej Zmluvnej strany.
- 8.5** Ak nie je v tejto Zmluve vyslovene uvedené inak, Zmluvné pokuty uplatnené podľa tejto Zmluvy sú splatné v lehote určenej Kupujúcim a uvedenej v písomnom uplatnení si Zmluvnej pokuty.
- 8.6** Strany sa dohodli a Predávajúci súhlasí, aby Kupujúci v zmysle § 71 ods. 1 písm. b) Zákona o DPH účtoval zmluvnú pokutu resp. iný nárok, ktorý mu vznikne v súlade s podmienkami Zmluvy elektronickou faktúrou a Kupujúci je oprávnený vystavovať a zasielať Predávájúcemu elektronickú faktúru na zaplataenie zmluvnej pokuty alebo iných nárokov, ktoré mu vzniknú v súlade s podmienkami Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že elektronická faktúra je plnohodnotnou náhradou faktúry v papierovej forme a riadnym daňovým dokladom. Pre vylúčenie pochybnosti platí, že Kupujúci nie je povinný elektronickú faktúru podpísať zaručeným elektronickým podpisom podľa osobitného predpisu. V prípade zasielania elektronickej faktúry Kupujúci nebude zasielať Predávájúcemu v papierovej podobe ani prílohy, ktoré sú súčasťou elektronickej faktúry. Kupujúci bude doručovať Predávájúcemu elektronickú faktúru formou elektronickej pošty, a to na určenú e-mailovú adresu: [] resp. inú e-mailovú adresu neskôr písomne oznámenú Kupujúcemu najmenej 5 pracovných dni pred účinnosťou tejto zmeny, ako dokument PDF (s príponou \*.pdf). Predávajúci vyhlasuje, že má prístup k určenej e-mailovej adrese, a že si je vedomý skutočnosti, že údaje sprístupnené mu v elektronickej faktúre doručenej mu na určenú e-mailovú adresu sú dôverné informácie, ktoré je každá Zmluvná strana povinná utajovať, okrem prípadov, v ktorých je ich sprístupnenie tretej osobe vyžadované Aplikovateľnými predpismi. Elektronická faktúra sa považuje za doručení najneskôr v prvý pracovný deň nasledujúci po dni jej preukázateľného odoslania Predávájúcemu prostredníctvom elektronickej pošty na určenú e-mailovú adresu.
- 8.7** Strany sa dohodli, že celková výška zmluvných pokút uplatnených zo strany Kupujúceho voči Predávájúcemu v súlade s touto Zmluvou nepresiahne 8% Kúpnej ceny. Uvedené obmedzenie sa nevzťahuje na zmluvnú pokutu podľa ods. 6.11 tejto Zmluvy, ktorá sa do tohto obmedzenia ani nezapočítava.

## **9 ZÁNIK ZMLUVY**

- 9.1** Táto Zmluva môže byť ukončená na základe písomnej dohody Strán, a to ku dňu uvedenom v takejto písomnej dohode. Strany môžu odstúpiť od Zmluvy výlučne v prípadoch upravených zákonom a touto Zmluvou. Zmluvu nemožno vypovedať.
- 9.2** Kupujúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy najmä z nasledovných dôvodov:

- a) podanie návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok Predávajúceho, zastavenie konkurzného konania na majetok Predávajúceho pre nedostatok majetku alebo zamietnutie návrh na konkurz pre nedostatok majetku Predávajúceho, podanie návrhu na povolenie reštrukturalizácie Predávajúceho;
- b) vstup Predávajúceho do likvidácie;
- c) podstatné porušenie Zmluvy zo strany Predávajúceho;
- d) dôvody ustanovené v § 19 Zákona o verejnom obstarávaní;
- e) dôvody upravené v iných ustanoveniach Zmluvy ako dôvody odstúpenia.

**9.3** Okrem prípadov výslovne označených v Zmluve ako podstatné porušenie Zmluvy Predávajúcim sa za podstatné porušenie Zmluvy na strane Predávajúceho považuje najmä:

- a) vadné plnenie Predávajúceho, na ktoré bol písomne upozornený, pričom uvedený nedostatok Predávajúci v primeranej lehote stanovenej v písomnej výzve Kupujúceho neodstránil;
- b) nedodržiavanie platnej legislatívy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, protipožiarnej ochrany alebo legislatívy o nelegálnom zamestnávaní, pričom uvedený nedostatok Predávajúci v lehote stanovenej v písomnej výzve Kupujúceho neodstránil;
- c) omeškanie Predávajúceho s riadnym vykonaním kompletného Predmetu kúpy o viac ako desať (10) Pracovných dní;
- d) realizácia prác v rámci predmetu Zmluvy Predávajúcim v rozpore s podmienkami dohodnutými v Zmluve (vrátane realizácie prostredníctvom osôb bez príslušných oprávnení a spôsobilosti), v rozpore s Podkladmi, alebo v rozpore s Aplikovateľnými predpismi, v rozpore so schválenými technologickými postupmi resp. technologickými postupmi určenými Aplikovateľnými predpismi;
- e) strata povolenia alebo oprávnenia na výkon podnikateľskej činnosti vyžadovanej na riadne vykonanie Predmetu kúpy alebo jeho časti;
- f) Predávajúci v rozpore s Harmonogramom preruší vykonávanie prác na realizácii Predmetu kúpy na viac ako sedem (7) dní, pričom uvedený nedostatok Predávajúci v lehote stanovenej v písomnej výzve Kupujúceho neodstránil;
- g) prevod záväzkov a pohľadávok Predávajúceho z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho,
- h) nepredloženie Bankovej záruky za vykonanie Predmetu kúpy alebo jej nedoplnenie v súlade s touto Zmluvou.

**9.4** Predávajúci je oprávnený odstúpiť od Zmluvy výlučne v prípade, ak je Kupujúci v omeškaní so splnením svojej povinnosti zaplatiť Predávajúcemu Kúpnu cenu o viac ako stodvadsať (120) dní po uplynutí dodatočnej lehoty, ktorá nesmie byť kratšia ako pätnásť (15) Kalendárnych dní, určenej v písomnej výzve Predávajúceho adresovanej a riadne doručenej Kupujúcemu. Uvedená 15-dňová lehota začína plynúť odo dňa nasledujúceho po dni, kedy v súlade s písomnou výzvou Predávajúceho na zaplatenie dlžnej sumy uplynula Predávajúcim určená dodatočná lehota na zaplatenie dlžnej sumy. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Predávajúceho podľa tohto odseku platí, že (i) Pozemky ostávajú vo vlastníctve Kupujúceho, (ii) Kupujúci a Predávajúci sú do 15 pracovných dní



odo dňa odstúpenia podľa tohto odseku povinní uzavrieť kúpnu zmluvu a vykonať všetky faktické a právne úkony, na základe ktorých dôjde k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy z Kupujúceho na Predávajúceho za kúpnu cenu vo výške 1,- EUR, Predmet kúpy ostáva vo vlastníctve Predávajúceho, (iii) Predávajúci je povinný vrátiť Kupujúcemu Kúpnu cenu (jej časť) zaplatenú do odstúpenia od Zmluvy a (iv) Kupujúci je oprávnený od Predávajúceho požadovať nájomné za Pozemky a to vo výške a za podmienok, za ktorých Kupujúci štandardne prenajíma obdobné pozemky v jeho vlastníctve v čase prenájmu v súlade s jeho internými predpismi a Aplikovateľnými predpismi, a to od momentu zápisu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Predávajúceho v zmysle tohto odseku.

- 9.5** Odstúpením od Zmluvy zaniká Zmluva dňom doručenia písomného prejavu vôle oprávnenej Strany odstúpiť od Zmluvy druhej Strane.
- 9.6** Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti Strán zo Zmluvy, pokiaľ nie je v tejto Zmluve vyslovene uvedené inak, odstúpenie od Zmluvy sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením Zmluvy, nároku na zaplatenie zmluvných pokút, ani zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva, riešenia sporov medzi Stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne ustanovení týkajúcich sa Finálnej projektovej dokumentácie, za predpokladu, že bola odovzdaná pred odstúpením od Zmluvy.
- 9.7** V prípade odstúpenia od Zmluvy Kupujúcim je Predávajúci povinný na základe písomných pokynov Kupujúceho a v termínoch určených Kupujúcim oznámených v odstúpení, prípadne v osobitnom písomnom oznámení Kupujúceho po odstúpení:
- a) v prípade, že to bude rozostavanosť Predmetu kúpy ku dňu odstúpenia od Zmluvy umožňovať, zapísať takto rozostavanú časť Predmetu kúpy („**Zapísaná časť Predmetu kúpy**“) do katastra nehnuteľností a následne previesť na základe kúpnej zmluvy vlastnícke právo k Zapísanej časti Predmetu kúpy na Kupujúceho, a to za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom určeným Kupujúcim, od ktorej bude odpočítaná výška predpokladaných nákladov Kupujúceho, ktorých vynaloženie bude potrebné na pokračovanie v realizácii Predmetu kúpy a ktorá bude určená Kupujúcim. Predávajúci je takisto povinný odovzdať Kupujúcemu spolu so Zapísanou časťou Predmetu kúpy: (i) certifikáty a atesty skutočne zabudovaných výrobkov (osvedčenia, osvedčenia o zhode) v zmysle Stavebného zákona, (ii) návody na obsluhu a záručné listy dodaných zariadení a výrobkov v slovenskom jazyku a (iii) všetku dokumentáciu súvisiacu so Zapísanou časťou Predmetu kúpy. Predávajúci nie je oprávnený podmieniť odovzdanie poskytnutím akéhokoľvek plnenia zo strany Kupujúceho,
  - alebo
  - b) v prípade, že nebude rozostavanosť Predmetu kúpy ku dňu odstúpenia od Zmluvy nachádza umožňovať jej zápis do katastra nehnuteľností („**Nezapísaná časť Predmetu kúpy**“), previesť na Kupujúceho všetky práva, oprávnenia a hnutelný majetok týkajúci sa Nezapísanej časti Predmetu kúpy, a to za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom určeným Kupujúcim, od ktorej bude odpočítaná výška predpokladaných nákladov Kupujúceho, ktorých vynaloženie bude potrebné na pokračovanie v realizácii Predmetu kúpy a ktorá bude určená Kupujúcim. Predávajúci je takisto povinný odovzdať Kupujúcemu spolu s Nezapísanou časťou Predmetu kúpy: (i) certifikáty a atesty skutočne zabudovaných výrobkov (osvedčenia, osvedčenia o zhode) v zmysle Stavebného zákona, (ii) návody na obsluhu a záručné listy dodaných zariadení a výrobkov v slovenskom jazyku a (iii) všetku dokumentáciu súvisiacu s Nezapísanou časťou

Predmetu kúpy. Predávajúci nie je oprávnený podmieniť odovzdanie poskytnutím akéhokoľvek plnenia zo strany Kupujúceho,

alebo

- c) vrátiť Stavenisko na vlastné náklady do pôvodného stavu a Stavenisko odovzdať Kupujúcemu.

**9.8** V prípade odstúpenia od Zmluvy sa Predávajúci v termínoch určených Kupujúcim zaväzuje odstrániť na svoje náklady a nebezpečenstvo všetky zariadenia a materiál Predávajúceho zo Staveniska, Stavenisko vyčistiť a uskutočniť opatrenia potrebné pre bezpečnosť a ochranu Predmetu kúpy, Staveniska a susedných nehnuteľností; v prípade nesplnenia tejto povinnosti je Kupujúci oprávnený zabezpečiť splnenie tejto povinnosti aj prostredníctvom tretích osôb na náklady Predávajúceho, pričom prípadné náklady skladovania zariadení a materiálu Predávajúceho znáša Predávajúci.

**9.9** V prípade odstúpenia od Zmluvy bude v lehote určenej Kupujúcim vypracovaný detailný protokol opisujúci aktuálnu situáciu realizácie Predmetu kúpy a spôsob vyrovnania záväzkov Strán vyplývajúcich z tejto Zmluvy. V prípade, ak Predávajúci nebude participovať na príprave protokolu, protokol pripravený Kupujúcim bude pre Predávajúceho záväzný.

**9.10** V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti Predávajúceho podľa odsekov 9.7 až 9.9 tejto Zmluvy sa zaväzuje Predávajúci uhradiť Kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- EUR za každý deň porušenia povinnosti Predávajúceho, a to až do dňa splnenia tejto povinnosti.

**9.11** Ustanovenia odsekov 9.7 až 9.10 tejto Zmluvy sa primerane uplatnia aj v prípade ukončenia tejto Zmluvy dohodou alebo iným spôsobom, ak sa Strany nedohodnú inak.

**9.12** Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením Zmluvy ostávajú nedotknuté takisto nároky Kupujúceho zo zodpovednosti za vady Predmetu kúpy a zo Záruky za akosť, nároky Kupujúceho na uspokojenie z Bankovej záruky za vady a z Bankovej záruky za vykonanie Predmetu kúpy, ostávajú naďalej v platnosti aj v prípade odstúpenia od Zmluvy ktoroukoľvek Stranou.

**9.13** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia z dôvodov uvedených v odseku 9.2 tejto Zmluvy, Zmluva zaniká bez nároku Predávajúceho na zmluvnú pokutu alebo iné sankcie či nároku na finančné odškodnenie voči Kupujúcemu.

## **10 RIEŠENIE SPOROV A ROZHODNÉ PRÁVO**

**10.1** Táto Zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky. Práva a povinnosti Strán v prípade, že nie sú uvedené v tejto Zmluve, sa spravujú predovšetkým Obchodným zákonníkom okrem prípadu, kedy sa uplatňujú kogentne ustanovenia Občianskeho zákonníka.

**10.2** Strany sa zaväzujú, že vynaložia všetko úsilie na urovnanie všetkých sporov vzniknutých z tejto Zmluvy zmierlivou cestou.

**10.3** Všetky spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace (vrátane sporov o mimozmluvných nárokoch) budú rozhodnuté príslušným súdom Slovenskej republiky.

## **11 DORUČOVANIE**

### **11.1 Spôsob doručovania**

Akékoľvek oznámenie, správa alebo iná komunikácia podľa tejto Zmluvy musí byť urobená písomne (vrátane emailovej komunikácie okrem prípadov, kedy oznámenie,

správa alebo komunikácia súvisí so zmenou alebo ukončením tejto Zmluvy) a musí byť doručená osobne alebo zaslaná poštou, pričom môže byť súčasne zaslaná aj emailom Strane na nasledovné kontaktné adresy:

(a) pre **Predávajúceho**:

adresa: [●]

email: [●]

na vedomie: [●]

(b) pre **Kupujúceho**:

adresa: [●]

do rúk: [●]

email: [●]

alebo na akúkoľvek inú adresu alebo email oznámený druhej Strane podľa tohto odseku 11.1 tejto Zmluvy.

## 11.2 Moment doručenia

(a) Akékoľvek oznámenie, správa alebo iná komunikácia sa považuje za doručeníu:

(i) v prípade osobného doručenia, v deň jej doručenia; alebo

(ii) v prípade zaslania poštou, na tretí deň odo dňa zaslania;

(b) Ak bude akékoľvek oznámenie, správa alebo iná komunikácia doručená podľa tohto bodu po 17:00 hod alebo v deň, ktorý nie je Pracovným dňom, považuje sa takéto oznámenie, správa alebo iná komunikácia doručené o 9:00 hod najbližší nasledujúci pracovný deň.

## 11.3 Dôkaz doručenia

V prípade preukazovania doručenia akéhokoľvek oznámenia, správy alebo inej komunikácie je dostatočné preukázať, že táto bola doručená, alebo že obálka obsahujúca poštu bola riadne zaslaná na adresu uvedenú v bode 11.1.

## 12 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

### 12.1 Zmluva je platná od dátumu podpisu poslednou Zmluvnou stranou.

### 12.2 Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a to v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka a ustanovením § 5a Zákona o slobode informácií.

### 12.3 Zmluvné strany sa dohodli na vylúčení všetkých dispozitívnych ustanovení Obchodného zákonníka, ktoré by boli v rozpore s ustanoveniami Zmluvy.

### 12.4 Predávajúci v súlade s § 401 Obchodného zákonníka vyhlasuje, že predlžuje premlčaciu lehotu na prípadné nároky Kupujúceho podľa Zmluvy, a to na desať (10) rokov od momentu, kedy začala premlčacia lehota plynúť po prvý raz.

### 12.5 Kupujúci je oprávnený jednostranne započítať svoju pohľadávku s pohľadávkami Predávajúceho vzniknutých na základe tejto Zmluvy alebo v jej súvislosti. Predávajúci

nie je oprávnený jednostranne započítať svoju pohľadávku voči pohľadávkam Kupujúceho.

- 12.6** Konanie žiadnej Strany sa nepovažuje za vzdanie sa akéhokoľvek práva alebo výhody vyplývajúcej zo Zmluvy alebo jej ustanovení, pokiaľ nebolo vzdanie sa práva náležite vyhotovené v písomnej forme a uznané Stranou, že si je následkov vzdania sa svojho práva vedomá.
- 12.7** Schválenie Súpisu alebo platenie faktúr Kupujúcim nezakladajú vzdanie sa práva na akékoľvek plnenie Predávajúceho alebo vzdanie sa Záruky poskytnutej Predávajúcim.
- 12.8** Akékoľvek dodatky a zmeny tejto Zmluvy sú platné len v písomnej forme, po ich odsúhlasení a podpísaní každou zo Strán tejto Zmluvy.
- 12.9** Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy stali celkom alebo čiastočne neúčinnými alebo ak v tejto Zmluve niektoré ustanovenie celkom chýba, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinného alebo chýbajúceho ustanovenia dohodnú Strany také účinné ustanovenie, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného alebo chýbajúceho ustanovenia.
- 12.10** Táto Zmluva obsahuje úplnú a konečnú dohodu Strán o záležitostiach tvoriacich predmet Zmluvy a Strany nebudú viazané žiadnymi vyjadreniami, podmienkami, vyhláseniami, motívmi alebo zárukami, ústnymi alebo písomnými, ktoré nie sú obsiahnuté v Zmluve.
- 12.11** Strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená, že táto Zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ani v omyle.
- 12.12** Strany zároveň vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že text tejto Zmluvy je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle byť ňou viazaný, a že si Zmluvu pred jej podpisom prečítali, tejto v celom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom k nej pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
- 12.13** Táto Zmluva je vyhotovená v [•] ([•]) rovnopisoch, pričom každá Strana obdrží po jednom (1) vyhotovení a [•] je určený pre [•].

**[NASLEDUJE PODPISOVÁ STRANA]**

***[PODPISY STRÁN ZMLUVY]***

**Predávajúci:**

V [•], dňa [•]

**Kupujúci:**

V [•], dňa [•]

---

[•]

---

[•]