

## ZMLUVA O SPOLUPRÁCI

uzatvorená podľa ust. § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka

## ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O NADSTAVBE

uzatvorená podľa § 50a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení  
(ďalej len „Zmluva“)  
medzi týmito zmluvnými stranami:

**Obec:**

**Názov:**

**Obec Istebné**

**Sídlo:**

**Istebné 142, 027 53 Istebné**

**IČO:**

**00314528**

**DIČ:**

**2020561664**

**Zastúpená:**

**Martin Kováčik – starosta obce**

**Bankové spojenie:**

**SK81 0200 0000 0000 2172 8332**

(ďalej len „Obec“ na jednej strane)

**A**

**Budúci stavebník:**

**Meno, priezvisko:**

**Dalibor Madera**

**Dátum narodenia:**

**Bytom:**

**Okružná 2057/11, 026 01 Dolný Kubín – Veľký Bysterec**

(ďalej len „Budúci stavebník“ na druhej strane)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

### PREAMBULA

Touto zmluvou Zmluvné strany upravujú podmienky svojej vzájomnej spolupráce pri realizovaní rekonštrukcie stavby so súp. č. 152 – hospodársky pavilón, postavenej na pozemku parcely reg. „C“ parc. č. 458/2, evidovaná Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálny odbor, na LV č. 471 pre k.ú. Istebné za súčasnej realizácie nadstavby bytových jednotiek, a to za podmienok upravených v tejto Zmluve.

### Článok I

#### VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1. Obec je výlučným vlastníkom nehnuteľností (podiel 1/1) vedených Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálny odbor, pre okres: Dolný Kubín, obec: Istebné a k.ú.: Istebné, evidovaných na liste vlastníctva č. 471, a to konkrétne:

- pozemku - parcela registra „C“, parcelné číslo: 458/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 386 m<sup>2</sup>,

- pozemku - parcela registra „C“, parcelné číslo: 367/1, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 4422

m<sup>2</sup>

- stavba so súp. č. 152 – hospodársky pavilón, postavená na pozemku parc. č. 458/2, (ďalej len ako „Stavba.

2. V čase uzatvorenia tejto Zmluvy je Stavba zo stavebnotechnického hľadiska hospodárskym pavilónom a nie je klasifikovaná ako Stavba slúžiaca na bývanie.
3. Budúci stavebník má záujem o uskutočnenie stavby – nadstavby hospodárskeho pavilónu o jedno obytné podlažie – 2. podlažie s vytvorením nových bytových jednotiek podľa projektovej dokumentácie, ktorá v čase uzatvorenia tejto Zmluvy ešte nie je vyhotovená (ďalej ako „Nadstavba“).
4. Účelom realizácie Nadstavby je verejný záujem spočívajúci v rozšírení možností bývania v obci Itebné, zhodnotenia majetku obce a skvalitnenia života jej obyvateľov.

## **Článok II PREDMET ZMLUVY**

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok oboch Zmluvných strán spolupracovať pri príprave podkladov na realizáciu Nadstavby a v dojednanej lehote podľa nasledujúcich ustanovení tejto Zmluvy uzatvoriť Zmluvu o nadstavbe za podmienok špecifikovaných v tejto Zmluve (ďalej len „Budúca zmluva“), na základe ktorej bude Budúci stavebník oprávnený realizovať na Stavbe Nadstavbu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že uzavrú Budúcu zmluvu o nadstavbe do 10 dní odo dňa za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:
  - a) uzavretie zmluvy o nájme časti nehnuteľnosti – strechy Stavby (ďalej ako „strecha“), na základe ktorej bude Budúci stavebník oprávnený užívať strechu za účelom realizácie Nadstavby a užívania Nadstavby na obdobie troch (3) rokov; cena nájomného bude zohľadňovať verejnoprospešný účel a zhodnotenie majetku obce a bude vo výške 0,10€ za m<sup>2</sup>/rok, t. j. 38,60€/rok, - eur ročne (ďalej ako „Nájomná zmluva“);
  - b) schválenia Nájomnej zmluvy uznesením obecného zastupiteľstva obce Itebné a vydaním súhlasu s jej uzatvorením obecným zastupiteľstvom v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí;
  - c) zriadením vecného bremena na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo: 367/1, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 4422 m<sup>2</sup> spočívajúceho v práve vstupu, prechodu a prejazdu v prospech Budúceho stavebníka za účelom realizácie Nadstavby, na dobu určitú, a to do 31.12.2027;
  - d) schválenia Zmluvy o nadstavbe uznesením obecného zastupiteľstva obce Itebné a vydaním súhlasu s jej uzatvorením.
3. Ďalej sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade vzniku škody vzniknutej v dôsledku neuzatvorenia Budúcej zmluvy je Zmluvná strana, ktorá škodu spôsobila povinná túto nahradiť druhej Zmluvnej strane v plnej výške.
4. Obec sa zaväzuje, v prípade ak nedôjde k uzatvoreniu Budúcej zmluvy z dôvodov na jej strane nahradiť Budúcemu stavebníkovi všetky preukázateľne vzniknuté a vynaložené náklady Budúcim stavebníkom na prípravu podkladov a dokumentácie súvisiacej s realizáciou Nadstavby, predovšetkým náklady na projektovú dokumentáciu a súvisiace podklady a pod.
5. Predmetom Budúcej zmluvy bude uskutočnenie Nadstavby výlučne z vlastných zdrojov Budúceho stavebníka.
6. Projektová dokumentácia bude zabezpečená Budúcim stavebníkom na jeho náklady tak, že Nadstavbou vznikne dom s bytovými a nebytovými priestormi (ďalej aj „Polyfunkčný objekt“).
7. Obec sa zaväzuje udeliť Budúcemu stavebníkovi svoj súhlas s vykonaním stavebných prác v podobe realizácie Nadstavby a súčasne sa zaväzuje mu poskytnúť neobmedzený prístup cez pozemok - parcela registra „C“,

parcelné číslo: 367/1, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 4422 m<sup>2</sup> za účelom realizácie Nadstavby v Budúcej zmluve.

8. Budúci stavebník sa v Budúcej zmluve zaviazá podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia na príslušný stavebný úrad v lehote do jedného roka od podpisu Budúcej zmluvy, za súčasného splnenia podmienky (odkladacia podmienka), že Budúca zmluva bude schválená uznesením Obecného zastupiteľstva obce Istebné a súčasne, že bude uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Istebné vyjadrený súhlas s Nadstavbou bytových jednotiek na 2. nadzemnom podlaží Stavby, súhlas s výstavbou novej strechy na Stavbe, ktorú Nadstavbu bude realizovať Budúci stavebník na svoje náklady, a súhlas so zateplením na jestvujúcej Stavbe, ktoré bude Budúci stavebník realizovať na svoje vlastné náklady.
9. Budúci stavebník sa v Budúcej zmluve zaviazá zrealizovať Nadstavbu v lehote do dvoch (2) rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom. Súčasťou Nadstavby bytových jednotiek je nadstavba strechy, krovu, výplne otvorov, ocelových konštrukcií, bleskozvodu, zvislých a vodorovných konštrukcií, inštalácie vzduchotechniky, vody, kanalizácie zapojenej na jestvujúce rozvody a plynu, zateplenie prvého nadzemného podlažia Stavby s kontaktných systémom .
10. Budúci stavebník v Budúcej zmluve vyhlási, že na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom vykoná zmenu existujúcej nehnuteľnosti – Stavby špecifikovanej vyššie, nadstavbou tejto Stavby za podmienok bližšie špecifikovaných v stavebnom povolení.
11. Nadstavba a rekonštrukčné práce sa budú uskutočňovať v týchto častiach Stavby: Strešná konštrukcia, obvodové murivo, zvislé a vodorovné konštrukcie nosné, izolačné konštrukcie proti vode a vlhkosti, izolačné konštrukcie tepelné, priečelie, vchod, schodisko, chodba, obvodové múry, bleskozvod, komínové teleso, okná, dvere, rozvody TÚV a teplotnosné médiá existujúce, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky a všetky rozvody s čím Obec výslovne súhlasí.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že špecifikácia jednotlivých bytov, ich výmera a vymedzenie rozsahu vlastníckeho práva k samotným bytovým jednotkám a nebytovým priestorom, ako aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve budovy – Polyfunkčného objektu bude uvedené v Budúcej zmluve podľa vyhotovenej projektovej dokumentácie. Súčasne tak bude upravené aj právo k pozemku pod Stavbou.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že na streche Stavby Budúci stavebník za podmienok dohodnutých touto Zmluvou ako aj Budúcou zmluvou zrealizuje nadstavbu 2. nadzemného podlažia v zmysle budúcej dohodnutej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie s tým, že Budúci stavebník sa stane výlučným vlastníkom Nadstavby – novovybudovaných bytových jednotiek.
14. Súbežne s realizáciou Nadstavby sa Budúci stavebník zaväzuje vykonať na vlastné náklady súbor rekonštrukčných prác, ktoré sú uvedené v čl. IV ods. 8.
15. Zabezpečenie parkovania bude formou vonkajších parkovacích státí, tak ako bude uvedené v projektovej dokumentácii. Pozemok na ktorom budú vybudované parkovacie státi, je vo výlučnom vlastníctve Obce. Spôsobom užívania parkovacích státí bude predmetom samostatnej dohody, ktorá bude uzatvorená najneskôr do ukončenia výstavby, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Obsahom práva výlučného užívania je najmä právo výlučného užívateľa užívať konkrétne parkovacie státi a povinnosť ostatných užívateľov zdržať sa užívania tohto státia.

### **Článok III.**

#### **DOJEDNANIA O STAVEBNÍKOVI**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky stavebné náklady spojené s Nadstavbou ako aj náklady spojené s rekonštrukciou častí Stavby určených touto zmluvou ako aj Budúcou zmluvou, náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie, vypracovanie statického posudku, náklady na stavebné konanie a kolaudáciu vrátane správnych poplatkov, náklady na likvidáciu odpadov bude v celom rozsahu znášať Budúci stavebník; pre odstránenie rozporov Zmluvné strany uvádzajú, že na plnenie podľa tejto Zmluvy sa nepoužijú finančné prostriedky Obce a nedôjde k žiadnemu finančnému plneniu Obcou.

2. Budúci stavebník sa zaviazá ukončiť Nadstavbu a realizáciu prác v lehote do dvoch (2) rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Túto dobu možno predĺžiť len v zmysle zákonných ustanovení o zásahu vyššej moci ako aj z dôvodu nepriaznivého počasia, kvôli ktorému dôjde k prerušeniu stavebných prác.

#### **Článok IV. POPIS NADSTAVBY**

1. Zmluvné strany súhlasia a berú na vedomie, že k spoločným častiam a spoločným zariadeniam Stavby a Nadstavby (ďalej spolu ako „Polyfunkčný objekt“) vzniká spoluvlastnícky podiel Obce podľa podielu podlahovej plochy stávajúceho nebytového priestoru v budove Polyfunkčného objektu a úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte vzniknutom Nadstavbou. Súčasne Budúcemu stavebníkovi vznikne spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k jednotlivým nadstavovaným bytom k spoločným častiam a spoločným zariadeniam Polyfunkčného objektu vzniknutým nadstavbou podľa tejto zmluvy, podľa podielu podlahovej plochy nadstavovaných bytov v budove Polyfunkčného objektu a úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte vzniknutom nadstavbou. Súčasne Budúcemu stavebníkovi vznikne aj právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výlučným vlastníkom novovybudovaných bytov bude Budúci stavebník a výlučným vlastníkom nebytového priestoru na prvom nadzemnom podlaží bude Obec.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v Budúcej zmluve vymedzia a určia veľkosť spoluvlastníckych podielov prislúchajúcich k jednotlivým bytom a nebytovému priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve podľa veľkosti podlahovej plochy bytov a nebytového priestoru.
4. Obec sa zaväzuje, že strpí všetky nevyhnutné práce súvisiace s nadstavbou bytov, najmä umožní osobám vykonávajúcim stavebné práce vstup do Stavby za účelom technickej obhliadky pred a v priebehu stavebných a rekonštrukčných prác.
5. Obec sa zaväzuje poskytnúť stavebníkovi súčinnosť v stavebnom a kolaudačnom konaní z vecného a časového hľadiska, ďalej je povinná sa záväzne vyjadriť k projektovej dokumentácii Nadstavby pre účely stavebného konania do 30 kalendárnych dní po predložení projektovej dokumentácie na preštudovanie a sprípomienkovanie.
6. Obec sa zaväzuje, že v prípade zastavenia alebo prerušenia konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle tejto Zmluvy, poskytne Budúcemu stavebníkovi náležitú súčinnosť v súvislosti so zápisom vlastníckych práv do katastra nehnuteľností.
7. Budúci stavebník sa zaväzuje vykonávať stavebné práce tak, aby v čo najmenšej miere a rozsahu bol rušený pokoj a poriadok v Stavbe, a aby Obec nebola nad mieru primeranú pomerom rušená a ohrozovaná vo výkone jeho vlastníckych a užívacích práv.
8. Budúci stavebník sa zaväzuje, že po vydaní a nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia na Nadstavbu a ostatné rekonštrukčné práce zabezpečí na jestvujúcej budove zateplenie stavby a fasádnu omietku v rozsahu podľa projektovej dokumentácie a podľa stavebného povolenia.
9. Obec oboznámila Budúceho stavebníka, že súčasne s vlastníctvom novopostavených bytov vznikne k bytom záložné právo v zmysle ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, bytov, spoločných častí, zariadenia a príslušenstva domu a pozemku.

#### **Článok V.**

## **OSTATNÉ VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Obec súčasne vyhlasuje, že na Stavbe neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne právne vady, zaťaženia záložnými právami, vecnými bremenami, daňovými alebo inými nedoplatkami.
2. Budúci stavebník vyhlasuje, že stav budovy mu je známy z obhliadky.
3. Stavenisko bude po vydaní stavebného povolenie formou zápisnice odovzdané s príslušnou fotodokumentáciou súčasného stavu Stavby.

### **Článok VI.**

#### **VYMEDZENIE SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU**

1. S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v Polyfunkčnom objekte je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a určené na spoločné užívanie a to základy domu, strešná konštrukcia, obvodové murivo, zvislé a vodorovné konštrukcie nosné, izolačné konštrukcie proti vode a vlhkosti, izolačné konštrukcie tepelné, vchod, chodba, odkvapový chodník, obvodové múry.
3. Spoločnými zaradeniami domu sú: zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, a to bleskozvod, komínové teleso, okná, dvere na spoločných častiach domu, odkvapové žľaby a zvody, plynomer, rozvody TÚV a teplotné média existujúce a budúce, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové domové prípojky a všetky rozvody, po prípojky v bytoch a to aj tie, ktoré sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom budú novopostavené byty umiestnené.
4. Súčasťou bytov a nebytových priestorov bude ich vnútorné vybavenie, a to vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové bytové prípojky, schodisko, prípojka na práčku, rozvod vody a plynu ku spotrebičom, rozvod elektrickej energie, plynový kotol, rozvody k radiátorom a rozvody teplej vody.

### **Článok VII.**

#### **SPRÁVA POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU**

1. Zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na nadstavované byty uzatvoria za účelom výkonu správy bytov a nebytového priestoru v Polyfunkčnom objekte Zmluvu o spoločenstve. Do doby zriadenia spoločenstva sú oprávnení zastupovať vlastníkov bytov a nebytového priestoru v Polyfunkčnom objekte obaja účastníci spoločne.

### **Článok VIII.**

#### **NADOBUDNUTIE VLASTNÍCTVA**

1. Budúci stavebník nadobudne vlastníctvo k bytom, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vkladom do katastra nehnuteľnosti na základe Budúcej zmluvy.

### **Článok IX.**

#### **ODSTÚPENIE OD ZMLUVY**

1. Každý z účastníkov zmluvy môže od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak druhý účastník poruší podstatným spôsobom ustanovenia tejto Zmluvy.

### **Článok X.**

#### **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých Budúci stavebník obdrží dve vyhotovenia, Obec dve vyhotovenia.
2. Všetky písomnosti so vzťahom k tejto Zmluve a z nej vznikajúcich právnych vzťahov sú Zmluvné strany povinné doručovať na adresy uvedené v tejto Zmluve alebo na iné adresy za týmto účelom druhej Zmluvnej strane oznámené. Ak nie je ustanovené v tejto Zmluve vo vzťahu k určitým písomnostiam inak, písomnosť určená Zmluvnej strane sa považuje za doručенú, ak nebol preukázaný opak, okamihom jej prevzatia druhou Zmluvnou stranou alebo okamihom odmietnutia jej prevzatia, v ostatných prípadoch potom dňom vrátenia zásielky späť odosielateľovi.
3. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V takom prípade sa Zmluvné strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy možno vykonať len na základe písomného dodatku.
5. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ustanovenia § 5a ods. 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma &zmluvnými stranami a účinnosť podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
7. Táto zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva obce Istebné č.\_\_\_\_ zo dňa\_\_\_\_\_.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, že Zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, jej ustanoveniam porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom Zmluvu podpisujú.

Istebnom, dňa \_\_\_\_\_

Istebnom, dňa \_\_\_\_\_

Obec:

Budúci stavebník:

\_\_\_\_\_  
Obec Istebné  
Martin Kováčik – starosta obce

\_\_\_\_\_  
Dalibor Madera