

**- Návrh -**  
**ZMLUVA O NADSTAVBE OBECNÉHO ÚRADU A MATERSKEJ ŠKOLY**

*uzavretá podľa ust. § 21 a § 22 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi:*

**VLASTNÍK:**           **Obec Očkov**  
                            č. 177, Očkov 916 22 Podolie, SR  
                            zastúpená: Miroslav Beňovič – starosta obce  
                            IČO: 00 311 871  
                            Bankové spojenie: .....  
                            Číslo účtu: ...../.....

**STAVEBNÍK:**       **Obchodné meno:** .....  
                            so sídlom .....  
                            IČO: .....  
                            zap. v OR OS .....  
                            za kt. koná: .....  
                            Bankové spojenie: .....  
                            Číslo účtu: ...../.....

Podpísané zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v zákonom predpísanej forme.

**Článok I.**  
**Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je uskutočnenie stavby „Nadstavba Obecného úradu a Materskej školy“ nadstavbou existujúceho objektu - budovy Obecného úradu súp. č. 177 a Materskej školy, súp. č.176, postavenej na parcele reg. „C“ č. 218/2 a 218/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 343 m<sup>2</sup> v obci Očkov, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor na LV č. 1, pre okres Nové Mesto nad Váhom, obec Očkov, kat. úz. Očkovo výlučnom vlastníctve vlastníka o jedno obytné podlažie – 2. podlažie s vytvorením nových bytových jednotiek podľa projektovej dokumentácie, ktorú si dá vypracovať stavebník na svoje náklady tak, že nadstavbou budovy Obecného úradu a Materskej školy vznikne dom s bytovými a nebytovými priestormi (ďalej aj „Polyfunkčný objekt“ alebo „PO“). Stavebník sa zaväzuje realizovať stavbu v lehote do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia. Súčasťou nadstavby bytových jednotiek je zateplenie jestvujúcej budovy, výmena pivničných okien, úprava okolitého terénu a vybudovanie parkovacích miest.
2. Stavebník prehlasuje, že na základe právoplatného stavebného povolenia vykoná zmenu existujúcej nehnuteľnosti – Obecného úradu a materskej školy nadstavbou obecného

úradu a materskej školy za podmienok, ktoré budú špecifikované v stavebnom povolení. Stavebník prehlasuje, že stavebné povolenie získa najneskôr v lehote do jedného roka od podpisu tejto zmluvy. Obecné zastupiteľstvo v Očkov udelilo dňa 13. 08. 2020 uznesením č. 46/5/2020 súhlas s nadstavbou bytových jednotiek na 2. nadzemnom podlaží existujúcej budovy Obecného úradu a Materskej školy, súčasťou je zateplenie jestvujúcej budovy, výmena pivničných okien, úprava okolitého terénu a vybudovanie parkovacích miest, ktoré zrealizuje stavebník na svoje náklady. Obecné zastupiteľstvo v Očkove zároveň udelilo súhlas s prenájmom strechy budovy Obecného úradu a Materskej školy v Očkove, parcelné číslo 218/2 a 218/3, register KN-C; výmera pôdorysu spolu 343 m<sup>2</sup> za účelom nadstavby jedného podlažia budovy Obecného úradu a Materskej školy pre byty do súkromného vlastníctva a parcely reg. „C“ č. 216 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 632 m<sup>2</sup> za účelom vybudovania infraštruktúry k budúcim bytom v nadstavbe Obecného úradu a Materskej školy, ktoré sú vo vlastníctve obce Očkov, k. ú. Očkov, zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom, Katastrálnym odborom Nové Mesto nad Váhom na LV č. 1.

Predmetná nájomná zmluva je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Nadstavba a rekonštrukčné práce podľa tohto bodu sa budú uskutočňovať v týchto spoločných častiach Domu: strešná konštrukcia, obvodové murivo, zvislé a vodorovné konštrukcie nosné, izolačné konštrukcie proti vode a vlhkosti, izolačné konštrukcie tepelné, priečelie, vchod, schodisko, chodba, obvodové múry a v týchto spoločných zariadeniach Domu: bleskozvod, komínové teleso, okná, dvere na spoločných častiach domu, rozvody TÚV a teplotnosné médiá existujúce, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové domové prípojky a všetky rozvody s čím vlastníik podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.
4. Zmluvné strany tejto zmluvy sa dohodli, že po vydaní stavebného povolenia a pred zápisom bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte do katastra nehnuteľností uzavruú Dodatok k tejto zmluve, ktorým sa špecifikujú jednotlivé byty, ich výmera a vymedzí sa rozsah vlastníckeho práva k samotným bytovým jednotkám a nebytovým priestorom, ako aj podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve budovy – Polyfunkčného objektu a zároveň upraví právo k pozemku, na ktorom je stavba – Polyfunkčný objekt postavená.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že na streche budovy Obecného úradu a Materskej školy a v priestore spoločných častí a zariadení, špecifikovaných v bode 3 tohto článku zmluvy, ktoré sú predmetom vlastníctva vlastníka, stavebník za podmienok dohodnutých touto zmluvou nadstaví 2. nadzemné podlažie v zmysle budúcej dohodnutej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie s tým, že stavebník sa stane výlučným vlastníkom novovybudovaných bytov.
6. Súbežne s realizáciou nadstavby Obecného úradu a Materskej školy sa stavebník zaväzuje vykonať súbor rekonštrukčných prác, ktoré sú uvedené v článku IV. bod 7 tejto zmluvy.
7. Zabezpečenie parkovania bude formou vonkajších parkovacích státi, tak ako bude uvedené v projektovej dokumentácii. Pozemok, na ktorom budú vybudované parkovacie státi, je vo výlučnom vlastníctve vlastníka. Spôsob užívania parkovacích státi 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 státa a povinnosť ostatných užívateľov zdržať sa užívania tohto státa.

## **Článok II. Dojednania o stavebníkovi**

1. Stavebníkom bytov v nadstavbe bude stavebník.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky stavebné náklady spojené s nadstavbou ako aj náklady spojené s rekonštrukciou častí domu určených touto zmluvou, náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie, vypracovanie statického posudku, náklady na stavebné konanie a kolaudáciu vrátane správnych poplatkov, poplatkov za osvedčenie pravosti podpisov na tejto, ako i súvisiacich zmluvách, a náklady na likvidáciu stavebných odpadov bude v celom rozsahu hradíť stavebník.
3. Stavebník sa zaväzuje ukončiť nadstavbu a realizáciu prác špecifikovaných touto zmluvou do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia, pričom túto dobu možno predĺžiť len v zmysle zákonných ustanovení o zásahu vyššej moci ako aj z dôvodu nepriaznivého zrážkového počasia, kvôli ktorému dôjde k prerušeniu stavebných prác. Za deň ukončenia nadstavby a prác sa považuje deň nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

## **Článok III. Popis nadstavby budovy Obecného úradu a Materskej školy**

1. Obec Očkov je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti budovy Obecného úradu a Materskej školy, súp. č. 177 a 176, postavenej na parcele reg. „C“ – zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 343 m<sup>2</sup> v obci Očkov, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor na LV č. 1, pre okres Nové Mesto nad Váhom, obec Očkov, kat. úz. Očkov vo výlučnom vlastníctve vlastníka o jedno obytné podlažie – 2. podlažie. Novovybudované byty v nadstavbe v zmysle článku I. tejto zmluvy, budú postavené na streche budovy Obecného úradu a Materskej školy podľa projektovej dokumentácie nadstavby schválenej zmluvnými stranami tejto zmluvy a príslušným stavebným úradom v stavebnom konaní.
2. Stavebník sa zaväzuje, že v zmysle bodu 1 tohto článku zmluvy postaví v nadstavbe 2. nadzemného podlažia budovy Obecného úradu a Materskej školy byty.
3. Zmluvné strany súhlasia a berú na vedomie, že k novopostavenej streche a spoločným častiam a spoločným zariadeniam Polyfunkčného objektu vzniknutým nadstavbou podľa tejto zmluvy a k pozemku zastavanému Polyfunkčným objektom vzniká spoluvlastnícky podiel vlastníka podľa podielu podlahovej plochy stavajúceho nebytového priestoru v budove Polyfunkčného objektu a úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte vzniknutom nadstavbou a súčasne stavebníkovi vzniká spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k jednotlivým nadstavovaným bytom k spoločným častiam a spoločným zariadeniam Polyfunkčného objektu vzniknutým nadstavbou podľa tejto zmluvy a spoluvlastnícky

podiel k pozemku zastavanému Polyfunkčným objektom podľa podielu podlahovej plochy nadstavovaných bytov v budove Polyfunkčného objektu a úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte vzniknutom nadstavbou.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že výlučným vlastníkom novovybudovaných bytov bude stavebník a výlučným vlastníkom nebytového priestoru – budovy Obecného úradu a Materskej školy zostáva vlastník.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vymedzujú a určujú veľkosť spoluvlastníckych podielov prislúchajúcich k jednotlivým bytom a nebytovému priestoru na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckych podielov k pozemku podľa veľkosti podlahovej plochy bytov a nebytového priestoru.

#### Článok IV.

##### **Popis budovy Obecného úradu a Materskej školy, na ktorom bude realizovaná nadstavba**

1. Pri prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku zastavanému Domom nebude vlastník požadovať od stavebníka žiadnu finančnú náhradu za prevádzaný podiel týchto častí domu, nakoľko tieto sú kryté nákladmi na výstavbu novej strechy a súboru rekonštrukčných prác, ktoré sú uvedené v bode 7 tohto článku zmluvy a na realizáciu ktorých sa stavebník zaviazal.
2. Vlastník sa zaväzuje, že strpí všetky nevyhnutné práce súvisiace s nadstavbou bytov, najmä umožní osobám vykonávajúcim stavebné práce vstup do Domu za účelom technickej obhliadky pred a v priebehu stavebných a rekonštrukčných prác.
3. Vlastník sa zaväzuje poskytnúť stavebníkovi súčinnosť v stavebnom a kolaudačnom konaní z vecného a časového hľadiska, ďalej je povinný sa záväzne vyjadriť k projektovej dokumentácii nadstavby pre účely stavebného konania do 30 kalendárnych dní po predložení projektovej dokumentácie na preštudovanie a sripomienkovanie.
4. Vlastník sa zaväzuje, že v prípade zastavenia alebo prerušenia konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle tejto zmluvy, poskytne stavebníkovi náležitú súčinnosť v súvislosti so zápisom vlastníckych práv do katastra nehnuteľností.
5. Stavebník sa zaväzuje vykonávať stavebné práce tak, aby v čo najmenšej miere a rozsahu bol rušený pokoj a poriadok v Dome a aby vlastník a nájomcovia neboli nad mieru primeranú pomerom rušení a ohrozovaní vo výkone ich vlastníckych a užívacích práv.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že na kolaudácii sa má právo zúčastniť okrem stavebníka aj vlastník.
7. **Stavebník sa zaväzuje, že v prospech vlastníka na vlastné náklady**, t.j. nepeňažným plnením uhradí hodnotu prevodu spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach Domu a spoluvlastníckych podielov k pozemku prislúchajúcich k nadstavbou podľa tejto zmluvy novovybudovaným bytom tým, že po

vydaní a nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia na nadstavbu a ostatné rekonštrukčné práce **zabezpečí na jestvujúcej budove Obecného úradu a Materskej školy zateplenie a výmenu pívničných okien** v rozsahu podľa projektovej dokumentácie a podľa stavebného povolenia.

**Stavebník zároveň zrealizuje rekonštrukciu jestvujúcich prístreškov, zábradlí a zrealizuje rekonštrukciu vstupov - schodíky a chodníky.**

Stavebník sa zaväzuje doručiť návrh na zápis tejto zmluvy do katastra nehnuteľnosti a zaplatiť príslušný správny poplatok bez zbytočného odkladu po podpise Dodatku k tejto zmluve.

8. Vlastník oboznámil 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. Vlastník súčasne prehlasuje, že na predmetnom Dome a jeho spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne právne vady, zaťaženia záložnými právami, vecnými bremenami, daňovými alebo inými nedoplatkami.
2. Stavebník prehlasuje, že stav budovy Obecného úradu a Materskej školy mu je známy z obhliadky.
3. Stavebník sa zaväzuje odovzdať v kópii správcovi domu do 15 dní po kolaudácii stavby revízne správy elektrika, plyn, bleskozvod a projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby.
4. Stavebník sa zaväzuje poistiť stavbu. Poistenie sa vzťahuje na poistenie nadstavby, vrátane poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú vykonávaním prác tretími osobami. Zmluvami o poistení sa stavebník preukáže vlastníčkovi pred podpisom tejto zmluvy.
5. Stavebník sa zaväzuje zriadiť záložné právo v prospech vlastníka budovy Zdravotného strediska na nehnuteľnosti vo vlastníctve stavebníka po predložení rozpočtu stavby.
6. Stavebník zabezpečí počas realizácie nadstavby priebežné upratovanie spoločných častí a zariadení Domu.
7. Stavenisko bude po vydaní stavebného povolenie formou zápisnice odovzdané s príslušnou fotodokumentáciou súčasného stavu Domu.
8. Stavebník oznámi najmenej 24 hodín vopred prípadnú odstavku médií písomnou formou vlastníčkovi.
9. Stavebník sa zaväzuje realizovať odkrytie strešného plášťa Domu len po zabezpečení proti poveternostným vplyvom, pričom zabezpečenie sa vykoná aj pri technologických alebo pracovných prestávkach.

## **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 a zastavaného pozemku.
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 zariadeniami domu** sú: zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, a to bleskozvod, komínové teleso, okná, dvere na spoločných častiach domu, odkvapové žľaby a zvod, 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 bytu bude jeho 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

Zmluvné strany tejto zmluvy prehlasujú, 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

Stavebník nadobudne vlastníctvo k bytom, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu – Polyfunkčného objektu a na pozemku zastavanom Polyfunkčným objektom vkladom do katastra nehnuteľnosti na základe tejto zmluvy a dodatku k tejto zmluve.

### Čl. IX.

#### Zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastníč budovy Obecného úradu a Materskej školy je oprávnený zábezpeku zloženú stavebníkom vo výške 5 000,00 EUR použiť na uspokojenie nárokov (vrátane nároku na náhradu škody), ktoré mu vzniknú. Prostriedky zábezpeky môže vlastníč zároveň použiť aj na započítanie akýchkoľvek svojich splatných aj nesplatných peňažných pohľadávok voči stavebníkovi vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že zábezpeka bude zriadená počas celej doby realizácie nadstavby v zmysle tejto Zmluvy až do zápisu Zmluvy o nadstavbe do katastra nehnuteľností a bude slúžiť ako zábezpeka účelom krytia riadneho plnenia povinnosti stavebníka podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zábezpeka bude stavebníkovi vrátená v lehote 30 pracovných dní odo dňa zápisu Zmluvy o nadstavbe do katastra nehnuteľností, ak sa zmluvne strany nedohodnú inak.

## **Článok X.**

### **Zmluvná pokuta a iné sankcie, odstúpenie od zmluvy**

1. Každý z účastníkov zmluvy môže od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak druhý účastník poruší podstatným spôsobom ustanovenia tejto zmluvy.
2. Ktorúkoľvek časť tejto zmluvy môžu zmluvné strany zmeniť dodatkom k tejto zmluve, ktorý uzavrú písomne.
3. V prípade porušenia povinnosti stavebníka dokončiť nadstavbu v lehote do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia prepadá vlastníctvo stavebníka k rozostavanému 2. nadzemnému podlažiu vrátane novej strechy Obecného úradu a Materskej školy v prospech vlastníka budovy Obecného úradu a Materskej školy bez nároku na náhradu finančných prostriedkov vynaložených na ich výstavbu. Nárok vlastníka na náhradu škôd, ktoré mu takýmto porušením povinností stavebníka vznikli tým nie sú dotknuté a vlastník je oprávnený požadovať jej náhradu samostatne.
4. Stavebník je povinný ihneď od zadokumentovania škody, ktorá vznikla v súvislosti s nadstavbou podľa tejto zmluvy v stavebnom denníku túto škodu odstrániť. V prípade, ak stavebník spôsobenú škodu ihneď neodstráni, odstráni ju vlastník stavby a stavebník sa zaväzuje vynaložené náklady vlastníkovi ihneď nahradiť.
5. Právnym následkom odstúpenia od tejto Zmluvy je zánik práva stavebníka zrealizovať nadstavbu. Za prípadnú škodu spôsobenú vlastníkovi alebo tretím osobám zodpovedá v celom rozsahu stavebník.

## **Článok XI.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je vyhotovená v 6-tich rovnopisoch, z ktorých stavebník obdrží dve vyhotovenia, vlastník dve vyhotovenia a dve vyhotovenia budú predložené na katastrálny odbor Okresného úradu v Novom Meste nad Váhom po podpise Dodatku k tejto zmluve, ktorým sa špecifikujú jednotlivé byty, ich výmera a vymedzí sa rozsah vlastníckeho práva k samotným bytovým jednotkám a nebytovým priestorom, ako aj podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve budovy – Polyfunkčného objektu a zároveň upraví právo k pozemku, na ktorom je stavba – Polyfunkčný objekt postavená.
2. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ustanovenia § 5a ods. 5 zákona Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona c. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník, v spojení s ustanovením § 5a zákona c. 211/2000 Z. z. o

slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

3. 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.

V Očkove, dňa .....

vlastník

Obec Očkov v zast.

starostom obce

Miroslavom Beňovičom

.....

stavebník

.....

v zast. konateľom

.....