

Zmluva o úprave vzájomných práv a povinností
(uzatvorená podľa § 269 ods. 2 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a
ostatných právnych predpisov účinných na území SR)

I

Zmluvné strany

- 1. Účastník 1: Obec Chtelnica**
so sídlom Nám. 1. mája 495/52, 922 05 Chtelnica
IČO: 00 312 584
Ing. Ján Horváth – starosta
kontakt: 033 7719 176
e-mail: chtelnica@chtelnica.sk
Účet v tvare IBAN: SK75 5600 0000 0011 4271 1021
BIC: KOMASK2X; Prima banka Slovensko, a.s.
(ďalej len ako „účastník 1“)
- 2. Účastník 2: Panšula s.r.o.**
so sídlom Šustekova 49, 851 04 Bratislava – m.č. Petržalka
IČO: 54 430 976
Ladislav Bacigál – konateľ
kontakt:
e-mail:
(ďalej len ako „účastník 2“)

II

Úvodné ustanovenia

1. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 29.10.2019 previedol účastník 1 na obchodnú spoločnosť BAUMIC, s.r.o., so sídlom Vrbovská cesta 2511/19, 921 01 Piešťany, IČO: 47 580 526 (ďalej len „BAUMIC, s.r.o.“) vlastnícke právo k pozemkovej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 3715 Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru pre kat. úz. Chtelnica, obec Chtelnica, okres Piešťany, a to k parc. č. 1875/17, o výmere 735m², ostatná plocha, parcela registra „C“ (ďalej len „pozemok“).
2. V kúpnej zmluve zo dňa 29.10.2019 sa BAUMIC, s.r.o. okrem iného zaviazal, že:

- a) že v lehote do 6 mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku na vlastné náklady zabezpečí vydanie právoplatného stavebného povolenia za účelom realizácie stavby „bytového domu Panšula III“ podľa projektu „bytového domu Panšula III“ vypracovaného obchodnou spoločnosťou PB-PROJECT, s.r.o., so sídlom Blumentálska 26, 811 07 Bratislava, IČO: 46 632 541 (ďalej len „projekt“). Uvedenú povinnosť BAUMIC, s.r.o. splnila;
- b) že v lehote do 30 mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku na vlastné náklady zabezpečí vybudovanie stavby „bytového domu Panšula III“ podľa projektu, a to na základe a podľa platných a účinných právnych predpisov SR a podľa právoplatného územného a stavebného povolenia, pričom predmetnú stavbu sa zaviazala dokončiť najneskôr do 30.12.2022 s tým, že za dokončenie stavby sa považuje nadobudnutie právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie stavby (kolaudačné rozhodnutie).
- c) že vybudovanie stavby „bytového domu Panšula III“ podľa projektu bude zahŕňať vybudovanie najmenej 6 jednoizbových bytov s podlahovou plochou najviac 38m² (podlahová plocha bytu je uvedená bez plochy loggie); najmenej 17 dvojizbových bytov s podlahovou plochou najviac 54m² (podlahová plocha bytu je uvedená bez plochy loggie), najmenej 17 dvojizbových bytov s podlahovou plochou najviac 54 m² (podlahová plocha bytu je uvedená bez plochy loggie) a najmenej 8 trojizbových bytov s podlahovou plochou najviac 70m² (podlahová plocha bytu je uvedená bez plochy loggie) a najmenej 23 garážových miest (z toho 1 miesto pre ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu a 1 miesto pre motocykle a motorky) a 30 parkovacích miest (z toho najmenej 2 parkovacie miesta pre ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu; parkovacie miesta budú vybudované na pozemku vo vlastníctve účastníka 1 a nemôžu byť predmetom predaja, či prenájmu et al. budúcim vlastníkom bytov v bytovom dome) s tým, že najvyššia prípustná cena za 1 m² podlahovej plochy ktoréhokoľvek bytu (vrátane príslušenstva, podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom či príľahlom pozemku) je 1.200 Eur vrátane DPH; najvyššia prípustná cena ktoréhokoľvek parkovacieho miesta v garáži je 3.000 Eur vrátane DPH.
- d) že najmenej 2 byty jednoizbové a najmenej 1 byt dvojizbový a bezbariérový ponúkne na kúpu účastníkovi 1, a to v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie stavby (kolaudačné rozhodnutie) „bytového domu Panšula III“. Zmluvné strany sa dohodli, že týmto

vzniká účastníkovi 1 zmluvné predkupné právo na tieto byty, a to podľa ustanovenia § 602 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,

- e) pre prípad porušenia ktorejkoľvek svojej povinnosti či záväzku vyplývajúcich z písm. a) až d) tohto bodu a tohto článku tejto zmluvy zaplatiť účastníkovi 1 zmluvnú pokutu vo výške 70.000,- Eur s tým, že zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo účastníka 1 na náhradu škody,
 - f) stavbu vyhotoviť riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v súlade s platnými normami, smernicami, predpismi pre výstavbu a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR, pričom zodpovedá za primeranosť, stabilitu a bezpečnosť všetkých operácií na stavenisku a všetkých metód výstavby a stavebných postupov;
 - g) počas realizácie stavby likvidovať ostatný aj nebezpečný odpad v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle príslušných vykonávacích predpisov;
 - h) nebude zbytočne alebo nevhodne obmedzovať pohodlie verejnosti, prístup a používanie ciest a chodníkov, a to bez ohľadu na vlastnícke právo k nim;
 - i) stavbu realizovať tak, aby sa zabránilo poškodeniu ciest a chodníkov v dôsledku stavebnej činnosti, pričom je zodpovedný za údržbu ním používaných prístupových ciest a chodníkov a v prípade akéhokoľvek poškodenia ciest, chodníkov a dopravného značenia spôsobeného v dôsledku realizácie stavby alebo prác s ňou spojených. Prípadné poškodenie sa BAUMIC, s.r.o. zaviazala neodkladne odstrániť na vlastné náklady;
 - j) vykoná všetky primerané kroky na ochranu životného prostredia (ako na stavenisku aj mimo neho) a na zamedzenie vzniku škôd a ohrozenia života a zdravia ľudí a majetku spôsobeného znečistením, hlukom alebo samotnými činnosťami spojenými s realizáciou stavby.
3. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.04.2022 previedla BAUMIC, s.r.o. na účastníka 2 vlastnícke právo k pozemku, a to bez toho, aby na účastníka 2 previedla aj povinnosti, na ktoré sa voči účastníkovi 1 zaviazala a ktoré sú špecifikované v bode 2. tohto článku tejto zmluvy.
4. Za účelom usporiadania vzájomných práv a povinností medzi účastníkom 1 a účastníkom 2 z dôvodu vyvolaného okolnosťami špecifikovanými v bode 3. tohto

článku tejto zmluvy, uzatvárajú zmluvné strany túto zmluvu, ktorej predmet je vymedzený v článku III.

III

Predmet zmluvy

1. Na základe tejto zmluvy sa účastník 2 zaväzuje, že voči účastníkovi 1 preberá tieto (nižšie špecifikované) povinnosti, pričom sa zaväzuje:
 - a) že v lehote do 31.12.2023 zabezpečí vybudovanie stavby „bytového domu Panšula III“ podľa projektu, a to na základe a podľa platných a účinných právnych predpisov SR a podľa právoplatného stavebného povolenia vydaného stavebným úradom – obcou Chtelnica pod číslom S2020/00233-He/SP dňa 14.04.2021; ;
 - b) že vybudovanie stavby „bytového domu Panšula III“ bude realizované výlučne podľa stavebného povolenia vydaného stavebným úradom – obcou Chtelnica pod číslom S2020/00233-He/SP dňa 14.04.2021;
 - c) že najmenej 1 byt jednoizbový a bezbariérový ponúkne na kúpu účastníkovi 1, a to za kúpnu cenu vo výške najviac 1.600,00 Eur vrátane DPH za 1m² v lehote do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie stavby (kolaudačné rozhodnutie) „bytového domu Panšula III“. Zmluvné strany sa dohodli, že týmto vzniká účastníkovi 1 zmluvné predkupné právo na tento byt, a to podľa ustanovenia § 602 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
 - d) pre prípad porušenia ktorejkoľvek svojej povinnosti či záväzku vyplývajúcich z písm. a) až c) tohto bodu a tohto článku tejto zmluvy zaplatí účastníkovi 1 zmluvnú pokutu vo výške 70.000,- Eur s tým, že zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo účastníka 1 na náhradu škody,
 - e) stavbu vyhotoví riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v súlade s platnými normami, smernicami, predpismi pre výstavbu a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR, pričom zodpovedá za primeranosť, stabilitu a bezpečnosť všetkých operácií na stavenisku a všetkých metód výstavby a stavebných postupov;
 - f) bude počas realizácie stavby likvidovať ostatný aj nebezpečný odpad v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle príslušných vykonávacích predpisov;

- g) nebude zbytočne alebo nevhodne obmedzovať pohodlie verejnosti, prístup a používanie ciest a chodníkov, a to bez ohľadu na vlastnícke právo k nim;
- h) stavbu bude realizovať tak, aby sa zabránilo poškodeniu ciest a chodníkov v dôsledku stavebnej činnosti, pričom je zodpovedný za údržbu ním používaných prístupových ciest a chodníkov a v prípade akéhokoľvek poškodenia ciest, chodníkov a dopravného značenia spôsobeného v dôsledku realizácie stavby alebo prác s ňou spojených. Prípadné poškodenie sa účastník 2 zaväzuje neodkladne odstrániť na vlastné náklady;
- i) vykoná všetky primerané kroky na ochranu životného prostredia (ako na stavenisku aj mimo neho) a na zamedzenie vzniku škôd a ohrozenia života a zdravia ľudí a majetku spôsobeného znečistením, hlukom alebo samotnými činnosťami spojenými s realizáciou stavby.

IV

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie je určené pre každú zmluvnú stranu.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Dodatky a zmeny tejto zmluvy je možné robiť len v písomnej forme.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Záonné zverejnenie tejto zmluvy zabezpečí účastník 1.
5. Zmluvné strany týmto vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že uzavretie zmluvy riadne zvážili, celý text zmluvy si prečítali, pričom táto vyjadruje ich skutočnú a vážnu vôľu. Rovnako zmluvné strany vyhlasujú, že im nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by mohli spôsobiť neplatnosť zmluvy, zmluvu urobiť neúčinnou voči tretím osobám a zmať jej účel.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti adresované druhej zmluvnej strane sa považujú za doručené v deň ich prevzatia druhou zmluvnou stranou, najneskôr však v desiaty deň odo dňa ich zaslania na poštovú prepravu.

V Chtelnici dňa 2022

.....
Obec Chtelnica
Ing. Ján Horváth – starosta
účastník 1

V Chtelnici dňa 2022

.....
Panšula s. r. o.
Ladislav Bacigál – konateľ
účastník 2