

2011 000 994

Z M L U V A

o nadstavbe bytového domu

v zmysle § 21 a nasl. Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Čl. I

Zmluvné strany

1. Stavebník:

obchodné meno: **servis REALITY s.r.o.**
sídlo: Hroncova 1, Košice 040 01
štatutárny orgán: Ing. Peter Štubendek - konateľ spoločnosti
IČO: 44 926 529
DIČ: 2022875052
IČ DPH: SK2022875052
bank. spojenie:
číslo účtu:
spoločnosť zapísaná v Obchod, registri Okresného súdu Košice I, odd.: Sro, vložka č.: 24237/V

(ďalej v texte zmluvy len „stavebník“)

2. Vlastníci bytov:

- 2.1. Jozef Übelauer
- 2.2. Gustáv Übelauer
- 2.3. Antónia Kekeňáková
- 2.4. Mesto Košice, IČO: 00691135
sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
- 2.5. Henrich Burdiga
- 2.6. Henrich Burdiga
- 2.7. Mesto Košice, IČO: 00691135
sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
- 2.8. Mesto Košice, IČO: 00691135
sídlo: Trieda SNP 48/A. 040 11 Košice
- 2.9. Zlatko Švec
- 2.10. JUDr. Jana Svecová
- 2.11. RNDr. Margita Pajerová
- 2.12. Helena Kišová
- 2.13. Mesto Košice, IČO: 00691135
sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
- 2.14. Václav Tóth rod. Tóth,
- 2.15. AnnaTóthová
- 2.16. Miroslav Horváth
- 2.17. Iveta Horváthová
- 2.18. Ján Trčka
- 2.19. Zdenka Trčková

2.20. Ingrid Hrabová

zastúpená: Norbert Hrab,

na základe plnej moci zo dňa 14.08.2008

2.21. Peter Dudinský

2.22. Jana Dudinská

2.23. Anna Szabóová

2.24. Jozef Vanický

2.25. Terézia Karnížová

2.26. Peter Zastko

2.27. Ing. Rastislav Hanko

2.28. Ing. Radúz Hojdá

2.29. Ing. Slávka Hojdová

2.30. Ing. Jana Frielichová

2.31. Mesto Košice, IČO: 00691135

sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

(ďalej v texte zmluvy len „vlastníci“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy
o nadstavbe bytového domu na ulici Pasteurova č.5 v Košiciach:

Čl. II

Vlastnícke vzťahy, špecifikácia a technický stav bytového domu

1. Vlastníci bytov sú vlastníkami bytov v bytovom dome so súpisným číslom 524 nachádzajúcom sa na Pasteurovej ulici č. 5 v Košiciach, postavenom na pozemku, parcelné číslo 1565 - zastavané plochy a nádvoria (ďalej len ako "bytový dom"). Vlastníci bytov sú aj podielovými spoluvlastníkmi pozemku parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 1565 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 406 m² (ďalej len ako "pozemok") a spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu. Všetky vyššie uvedené nehnuteľnosti sú vedené Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice, zapísané na LV č. 13765, Okres Košice IV, obec Košice - Juh, katastrálne územie Južné mesto.
2. Bytový dom sa skladá z bytov, zo spoločných častí a spoločných zariadení, pričom má jeden vchod, jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a neobytné podkrovie. Nadzemné podlažia tvoria prízemie, 1. poschodie, 2. poschodie a podzemné podlažie tvorí pivničný priestor.
3. Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a určené na spoločné užívanie, a to základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné loggie, podkrovie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, žľaby a oplechovanie.
4. Celková výmera strechy (vonkajší rozmer) predstavuje 370,50 m². Dotknutá podkrovná a strešná plocha bytového domu je obdĺžnikového tvaru, čo vyplýva z celkového pôdorysného a dispozičného riešenia bytového domu. Bytový dom má pozdĺžny stenový nosný systém a je v radovej zástavbe.
5. Strecha má formu sedlovej strechy s dreveným väznicovým krovom a krytinou. V strednej sekcii nosných múrov sú komínové priechody pre každý byt. Stropy sú drevené trámové so záklopom. Sedlová strecha má v dlhšom smere odvodňovací strešný systém. Strecha nie je členená, v rovine strešnej krytiny sú umiestnené strešné výrezy a komínové telesá nad rovinu strechy.
6. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, a to práčovňa, kočíkareň, spoločná televízna anténa, hromozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, ^

Ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sa v bytovom dome nachádza 24 bytov na 3 nadzemných podlažiach o celkovej podlahovej ploche 682,80 m².

9. Vlastníctvo k bytom, výmery bytov, situovanie bytov podľa jednotlivých poschodí a k nim prislúchajúce podiely na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu ako i podiely na pozemkoch sú v čase podpisu tejto zmluvy nasledovné:

- 3 -

- byt č. 15, 1. poschodie, vlastníčka Ingrid Hrabová , spoluvlastnícky podiel 1/1, o výmere 31,45 m², podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku 417/10000
 - byt č. 16, 1. poschodie, vlastníci Peter Dudinský a manželka Jana Dudinská , spoluvlastnícky podiel 1/1, o výmere 31,45 m², podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku 416/10000
 - byt č. 17, 2. poschodie, vlastníčka Anna Szabóová , spoluvlastnícky podiel 1/1, o výmere 31,45 m², podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku 417/10000
 - byt č. 18, 2. poschodie, vlastníčka Jozef Vanický , spoluvlastnícky podiel 1/1, o výmere 31,45 m², podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku 416/10000
 - byt č. 19, 2. poschodie, vlastníčka Terézia Karnižová i , spoluvlastnícky podiel 1/1, o výmere 31,45 m², podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku 416/10000
 - byt č. 20, 2. poschodie, vlastníčka Peter Zastk< , spoluvlastnícky podiel 1/1, o výmere 31,45 m², podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku 417/10000
 - byt č. 21, 2. poschodie, vlastníčka Ing. Rastislav Hanfc , spoluvlastnícky podiel 1/1, o výmere 31,45 m², podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku 417/10000
 - byt č. 22, 2. poschodie, vlastníci Ing. Radúz Hojdá roc a manželka Ing. Slávka Hojdová rod. I , spoluvlastnícky podiel 1/1, o výmere 31,45 m², podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku 417/10000
 - byt č. 23, 2. poschodie, vlastníčka Ing. Jana Frielichová rod. , spoluvlastnícky podiel 1/1, o výmere 31,45 m², podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku 417/10000
 - byt č. 24, 2. poschodie, vlastníčka Mesto Košice, spoluvlastnícky podiel 1/1, o výmere 31,45 m², podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a na pozemku 417/10000.
10. Stavebník podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa riadne oboznámil so stavom priestorov, v ktorých sa bude stavba nových bytov realizovať a v takom stave ich preberá, a to s prihliadnutím aj na skutočnosti uvedené v odovzdávacom a preberacom protokole v zmysle Čl. IX., bod 1 písm. d) tejto zmluvy.
11. Vlastníci bytov podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že im nie sú známe vady a poškodenia priestorov bytového domu, v ktorých sa bude stavba nových bytov realizovať, okrem tých, ktoré budú uvedené v odovzdávacom a preberacom protokole v zmysle Čl. IX., bod 1 písm. d) tejto zmluvy, a ktoré vyplývajú z fotografickej a video dokumentácie podľa Čl. IX., bodu 1 písm. d) tejto zmluvy.
12. Vlastníci bytov podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že ku dňu podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami neviazu na bytovom dome, t. j. na bytoch a na spoluvlastníckych podieloch k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu a k pozemku žiadne dlhy, vecné bremená a ani iné ťarchy, a ani iné práva a povinnosti, okrem záložného práva k bytom, ktoré vzniká zo zákona v prospech vlastníkov bytov v dome, resp. v prospech spoločenstva a ďalších tiarch a povinností k niektorým bytom a spoluvlastníckym podielom v čase uzatvorenia tejto zmluvy, vyplývajúcich z LV podľa Čl. II., bod 1 tejto zmluvy a nie sú prekážkou k uzatvoreniu tejto zmluvy. V prípade, ak sa uvedené vyhlásenie ukáže ako nepravdivé, vlastníci bytov sú stavebníkovi povinní nahradiť škodu, ktorá stavebníkovi v dôsledku tohto nepravdivého vyhlásenia vznikla.

Čl. III

Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v priestoroch spoločnej časti domu - podkroví domu, ktoré je predmetom spoluvlastníctva vlastníkov bytov, stavebník uskutoční nadstavbu bytového domu, ktorej výsledkom bude bytový dom, skladajúci sa z 1 podzemného podlažia, 5 nadzemných podlaží a obytného podkrovia (ďalej len „stavba nových bytov“), a to za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zrealizuje investičné stavebné práce uvedené v Čl. IX., bod 8 tejto zmluvy.
2. V pivničných priestoroch podzemného podlažia bytového domu zriadi stavebník uzamykateľné pivničné boxy v počte, ktorý zodpovedá počtu nových bytov, ako príslušenstvo ku každému novému bytu, a to za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

Čl. IV

Osobitné ustanovenia

1. Všetky stavebné náklady, ktoré budú vynaložené v súvislosti so stavbou nových bytov, investičnými stavebnými prácami podľa Čl. IX, bod 8 tejto zmluvy, zriadením uzamykateľných pivničných boxov podľa Čl. III, bod 2 tejto zmluvy (ďalej len „predmet zmluvy“), vrátane nákladov spojených s povinnosťami stavebníka podľa bodu 2 tohto článku zmluvy, bude hradiť výlučne stavebník v plnej výške. Stavebník bude uvedené náklady uhrádzať priebežne tak ako vzniknú.
2. Stavebník je povinný zabezpečiť všetky prípravné práce, fotografickú a video dokumentáciu podľa Čl. IX. bod 1 písm. d) tejto zmluvy, projektovú dokumentáciu, harmonogram prác, povolenia a súhlasy dotknutých orgánov verejnej správy a všetkých tretích osôb. Stavebník odovzdá zástupcom vlastníkov bytov (pre potreby spoločenstva) jednu kópiu vyhotovenia realizačnej projektovej dokumentácie spolu s jej vyhotovením v elektronickej podobe na DVD nosiči, ako aj jednu kópiu právoplatného rozhodnutia príslušných orgánov týkajúceho sa realizácie nadstavby nových bytov a investičných stavebných prác podľa Čl. IX., bod 8 tejto zmluvy, kópiu revízných správ na všetky rekonštruované siete v bytovom dome a elektronicкую kópiu fotografickej a video dokumentácie podľa čl. IX. bod 1 písm. d) tejto zmluvy na DVD nosiči.
3. Stavebník môže poveriť realizáciou predmetu zmluvy a vecami s tým súvisiacimi odborne spôsobilé tretie osoby. V takom prípade je stavebník povinný o tom bezodkladne písomne informovať zástupcov vlastníkov bytov a správcu bytového domu. Pri realizácii predmetu zmluvy a s tým súvisiacich vecí ním poverenými tretími osobami má stavebník zodpovednosť, akoby tieto činnosti vykonával sám.
4. Na základe vzájomnej dohody vlastníkov bytov boli v zmysle ustanovenia § 22 ods. 1. písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako osoby oprávnené zastupovať vlastníkov bytov vo všetkých právnych vzťahoch vzniknutých z tejto zmluvy, vrátane zmien tejto zmluvy uzatvorených písomne vo forme dodatku určený Ing. Jana Frielichová, bytom
a Henrich Burdiga rodený
(ďalej len ako „zástupcovia vlastníkov bytov“), pričom zástupcovia vlastníkov bytov konajú a podpisujú spoločne.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu považujú v zmysle ustanovenia § 139 ods. 1 Stavebného zákona za právny titul, t. j. že touto zmluvou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami vlastníci bytov zriaďujú v prospech stavebníka právo na uskutočnenie stavby nových bytov v rozsahu a podľa podmienok tejto zmluvy a v súlade s Prílohou č. 2 tejto zmluvy - Výmera, popis a vybavenie nových bytov.

Čl. V

Špecifikácia stavby nových bytov

1. Nové byty č. 25 - 29 budú umiestnené na novovybudovanom 4. nadzemnom podlaží bytového domu a nové mezonetové byty č. 30 - 34 budú umiestnené na novovybudovanom 5. nadzemnom podlaží a do novovybudovaného obytného podkrovia nad 5. nadzemným podlažím bytového domu. Byty budú pozostávať:
byť č. 25: WC + kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, izba, šatník, balkón
byť č. 26: WC + kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, izba, šatník, balkón

- byt č. 27: WC, kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, 2 x izba, šatník, loggia, balkón
- byt č. 28: WC + kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, šatník, balkón
- byt č. 29: WC, kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, izba, izba šatník, balkón
- byt č. 30: WC + kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, 2 x izba, šatník, balkón
- byt č. 31: WC + kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, 2 x izba, šatník, balkón
- byt č. 32: WC, kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, 3 x izba, hala, šatník, loggia, balkón
- byt č. 33: WC + kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, 2 x izba, šatník, balkón
- byt č. 34: WC + kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba, 2 x izba, šatník, balkón.

2. Celková zastavaná plocha nových bytov bude:

- byt č. 25: 50,93 m²
- byt č. 26: 46,88 m²
- byt č. 27: 85,69 m²
- byt č. 28: 32,73 m²
- byt č. 29: 65,08 m²
- byt č. 30: 66,93 m²
- byt č. 31: 70,43 m²
- byt č. 32: 121,30 m²
- byt č. 33: 71,83 m²
- byt č. 34: 87,63 m².

3. Celková výmera podlahovej plochy bytov bude:

- byt č. 25: 49,41 m²
- byt č. 26: 44,94 m²
- byt č. 27: 82,17 m²
- byt č. 28: 31,24 m²
- byt č. 29: 62,35 m²
- byt č. 30: 64,69 m²
- byt č. 31: 67,50 m²
- byt č. 32: 117,14 m²
- byt č. 33: 68,83 m²
- byt č. 34: 84,93 m².

4. Existujúce pivničné boxy ako príslušenstvo jestvujúcich bytov nachádzajúce sa v pivničných priestoroch bytového domu tak, ako sú v užívaní a vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov bytov v bytovom dome, ostávajú v takom užívaní a vlastníctve aj po platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Stavebník ako budúci vlastník nových bytov si nebude nárokovať existujúce pivničné boxy v bytovom dome.
5. Vlastníctvo stavebníka nových bytov vrátane ich vybavenia a príslušenstva bude ohraničené vstupnými dverami do týchto bytov a do príslušenstva umiestneného mimo týchto bytov, najmä pivničných boxov, vrátane zárubní a hlavnými uzavierateľnými ventilmi prívodu vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Čl. VI

Vlastníctvo nových bytov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výlučným vlastníkom nových bytov uvedených v článku V. tejto zmluvy bude stavebník.
2. Vlastnícke právo stavebníka k novým bytom vznikne vtedy, ak sa tieto budú nachádzať aspoň v takom stupni rozostavanosti, že znalec určí hodnotu, resp. rozsah ich rozostavanosti a na základe znalcom vypracovaného posudku príslušná Správa katastra nehnuteľností bude schopná zapísať predmetné byty ako rozostavané do príslušného listu vlastníctva. Na tento zápis rozostavaných bytov do katastra nehnuteľností vlastníci bytov splnomocňujú stavebníka podpisom na tejto zmluve. Uvedené splnomocnenie zahŕňa aj oprávnenie stavebníka na opravu chýb v písaní a počítaní alebo iných zrejmych nesprávností, nachádzajúcich sa v návrhu na záznam alebo v ostatných dokumentoch nevyhnutných pre vykonanie záznamu uvedeného vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností SR.
3. Stavebník je povinný podať návrh na záznam vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností SR spolu so všetkými náležitosťami podľa platných a účinných právnych predpisov najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na všetky nové byty v bytovom dome, na čo ho vlastníci bytov podpisom tejto zmluvy splnomocňujú. Uvedené splnomocnenie zahŕňa aj oprávnenie stavebníka na opravu chýb v písaní a počítaní alebo iných^

zrejmych nesprávností, nachádzajúcich sa v návrhu na záznam alebo v ostatných dokumentoch nevyhnutných pre vykonanie záznamu uvedeného vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností SR.

4. Zabezpečenie všetkých podkladov potrebných pre záznam vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností SR vykoná stavebník. K návrhu na záznam tejto zmluvy do katastra nehnuteľností sa správe katastra predloží dokumentácia, ktorá je na vykonanie takéhoto záznamu nevyhnutná v súlade so zákonnými ustanoveniami. Stavebník je oprávnený podať návrh na záznam vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností SR spolu so všetkými právnymi náležitosťami k novým bytom už v štádiu ich rozostavanosti, minimálne však v stupni uvedenom v bode 2. tohto článku zmluvy.
5. Stavebník nadobudnutím vlastníctva k novým bytom pristúpi v zmysle ust. § 7a ods. 2 Zák. č. 182/1993 Z.z. k Zmluve o spoločenstve zo dňa 12.11.2007, na základe ktorej zabezpečuje spoločenstvo SVB 24, so sídlom Pasteurova č. 5, 040 01 Košice, IČO: 42 099 072, zapísané v registri Obvodného úradu v Košiciach pod č. OVZS/1/2008/SVB24 správu bytového domu.
6. Vlastníci bytov sú povinní poskytnúť stavebníkovi na základe písomnej výzvy všetku súčinnosť potrebnú na realizáciu ustanovení bodov 2., 3. a 4. tohto článku zmluvy a to v lehotách umožňujúcich neodkladnú realizáciu uvedených ustanovení. Ak vlastníci bytov ani po uplynutí primeranej lehoty určenej v opätovnej písomnej výzve neposkytnú stavebníkovi vyššie uvedenú súčinnosť, stavebník je oprávnený do 15 dní odo dňa uplynutia tejto primeranej lehoty odstúpiť od tejto zmluvy a žiadať úhradu účelne vynaložených nákladov, ktoré mu vznikli pri realizácii tejto zmluvy.

Čl. VII

Spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku

1. Stavbou nových bytov sa zmení rozsah spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Stavbou nových bytov sa zmení pomer podlahovej plochy jednotlivých bytov v bytovom dome k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov v bytovom dome, čo má vplyv na zmenu veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemku. Veľkosť spoluvlastníckych podielov zmluvných strán na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku po stavbe nových bytov bude:

1.1.	Jozef Obelauer rod.		
	Gustáv Obelauer rod	ako vlastníci bytu č. 1	220/10000
1.2.	Antónia Kekeňáková rod.	ako vlastníci bytu č. 2	220/10000
1.3.	Mesto Košice	ako vlastníci bytu č. 3	220 /10000
1.4.	Henrich Burdiga rc	ako vlastníci bytu č. 4	220 /10000
1.5.	Henrich Burdiga rc	ako vlastníci bytu č. 5	220/10000
1.6.	Mesto Košice	ako vlastníci bytu č. 6	220 /10000
1.7.	Mesto Košice	ako vlastníci bytu č. 7	220 /10000
1.8.	Zlatko Švec		
	JUDr. Jana Švecová rod.	ako vlastníci bytu č. 8	220 /10000
1.9.	RNDr. Margita Pajerová ro	i ako vlastníci bytu č. 9	220 /10000
1.10.	Helena Kišová	ako vlastníci bytu č. 10	220 /10000
1.11.	Mesto Košice	ako vlastníci bytu č. 11	220/10000
1.12.	Václav Tóth		
	Anna Tóthová rod.	ako vlastníci bytu č. 12	220 /10000
1.13.	Miroslav Horváth rc		
	Iveta Horváthová roc	ako vlastníci bytu č. 13	220/10000
1.14.	Ján Trčka rod. Trčka		
	Zdenka Trčková rod.	ako vlastníci bytu č. 14	220 /10000
1.15.	Ingrid Hrabová roc	ako vlastníci bytu č. 15	220 /10000
1.16.	Peter Dudinský roc		
	Jana Dudinská rod	ako vlastníci bytu č. 16	220 /10000
1.17.	Anna Szabóová rod	ako vlastníci bytu č. 17	220 /10000
1.18.	Jozef Vanický ro	ako vlastníci bytu č. 18	220/10000
1.19.	Terézia Karnížová rod.	ako vlastníci bytu č. 19	220/10000
1.20.	Peter Zastko rod. Zastko	ako vlastníci bytu č. 20	220 /10000
1.21.	Ing. Rastislav Hanko i	i ako vlastníci bytu č. 21	220 /10000
1.22.	Ing. Radúz Hojdá i		
	Slávka Hojdová rod	i ako vlastníci bytu č. 22	220 /10000

1.23.	Ing. Jana Frielichová rod.	ako vlastník bytu č. 23	220/10000
1.24.	Mesto Košice ako vlastník bytu č. 24		220/10000
1.25.	Stavebník: servis REALITY s.r.o., ako vlastník bytu č. 25		347/10000
1.26.	Stavebník : servis REALITY s.r.o., ako vlastník bytu č. 26		315 /10000
1.27.	Stavebník : servis REALITY s.r.o., ako vlastník bytu č. 27		576 /10000
1.28.	Stavebník : servis REALITY s.r.o., ako vlastník bytu č. 28		219 /10000
1.29.	Stavebník : servis REALITY s.r.o., ako vlastník bytu č. 29		437 /10000
1.30.	Stavebník : servis REALITY s.r.o., ako vlastník bytu č. 30		454 /10000
1.31.	Stavebník : servis REALITY s.r.o., ako vlastník bytu č. 31		473 /10000
1.32.	Stavebník : servis REALITY s.r.o., ako vlastník bytu č. 32		821 /10000
1.33.	Stavebník : servis REALITY s.r.o., ako vlastník bytu č. 33		483 /10000
1.34.	Stavebník : servis REALITY s.r.o., ako vlastník bytu č. 34		595 /10000

Čl. VIII

Úprava práv k pozemkom

Pozemok, na ktorom je postavený bytový dom, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 1565 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 406 m² vedený Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice, zapísané na LV č. 13765, Okres Košice IV, obec Košice - Juh, katastrálne územie Južné mesto je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov, pričom veľkosť spoluvlastníckych podielov jednotlivých vlastníkov bytov na uvedenom pozemku je uvedený článku II. bod 9 tejto zmluvy. Realizáciou stavby nových bytov podľa tejto zmluvy budú dotknuté spoluvlastnícke práva vlastníkov bytov k pozemku, pričom výška nových spoluvlastníckych podielov vrátane spoluvlastníckych podielov stavebníka k novým bytom je uvedená v článku VII. bod 1. tejto zmluvy.

Čl. IX

Osobitné dojednania

1. Vlastníci sú povinní:

- a) poskytnúť stavebníkovi pri realizácii predmetu zmluvy potrebnú súčinnosť priamo alebo prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov,
- b) oznámiť stavebníkovi všetky zmeny vo vlastníctve bytov, spoločných častí, spoločných zariadení a pozemku, a to do 14 dní odo dňa kedy nastane zmena,
- c) umožniť stavebníkovi užívanie podkrovia v bytovom dome za účelom stavby nových bytov,
- d) fyzicky odovzdať priestory, v ktorých sa bude stavba nových bytov realizovať stavebníkovi najneskôr do 3 dní odo dňa predloženia právoplatného stavebného povolenia na jej vykonanie. Odovzdanie stavebného priestoru bude zdokumentované vo forme odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorého prílohou bude DVD nosič so stavebníkom vyhotovenou fotografickou a video dokumentáciou priestorov, v ktorých sa bude realizovať stavba nových bytov, vrátane priestorov bytov podľa písm. e) tohto bodu zmluvy,
- e) najmä vlastníci na najvyššom (2. poschodí bytového domu) umožniť zdokumentovanie technického stavu bytov za účelom odstránenia pochybnosti o vzniku a rozsahu prípadných budúcich škôd,
- f) umožniť stavebníkovi vytvoriť stavebný dvor v priestoroch dvorového átria bytového domu v rozsahu nevyhnutne potrebnom pre stavebníka, resp. pre ním splnomocnenú tretiu osobu (tretie osoby) podľa Čl. IV., bod 3. tejto zmluvy, najviac však v rozsahu, ktorý by nebránil alebo v podstatnej miere nesťažoval prístup vozidlám hasičského a záchranného zboru k bytovému domu z dvorového átria, a ktorý by nebránil bezpečnému prechodu osôb cez dvorové átrium,
- g) v rámci stavby nových bytov umožniť užívanie spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu stavebníkovi v rozsahu nevyhnutne potrebnom iba v súvislosti so stavbou bytového domu,
- h) za účelom zamerania a vyznačenia priestoru ako aj vykonania potrebných prieskumných a sondážnych a iných predprípravných prác sprístupniť dočasne všetky priestory na podzemnom podlaží a v podkroví bytového domu,

- i) umožniť stavebníkovi vykonať realizáciu predmetu zmluvy prostredníctvom ním splnomocnenej tretej osoby (tretích osôb) v zmysle Čl. IV., bod 3. tejto zmluvy,
- j) oznámiť stavebníkovi písomne bez zbytočného odkladu vznik škody z titulu realizácie predmetu zmluvy s presným popisom udalosti, z ktorej škoda vznikla a samotnej škody,
- k) prevziať vykonané investičné stavebné práce uvedené v bode 8. tohto článku zmluvy.
O prevzatí vykonaných prác sa vyhotoví odovzdávací a preberací protokol.

2. Stavebník je povinný:

- a) vykonávať realizáciu predmetu zmluvy tak, aby v čo najmenšej miere a rozsahu bol rušený pokoj a poriadok v dome a aby ostatní vlastníci (spoluvlastníci) bytov v bytovom dome neboli nad mieru primeranú pomerom rušení a ohrozovaní vo výkone ich vlastníckych, užívacích a nájomných práv,
- b) realizovať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou a jej prílohami, statickým posudkom, schválenou projektovou dokumentáciou a právoplatným stavebným povolením,
- c) pri realizácii predmetu zmluvy sa riadiť požiadavkami a pokynmi príslušných orgánov verejnej správy,
- d) realizovať predmet zmluvy podľa právnych predpisov a technických noriem, platných v SR v čase ich realizácie a to v kvalite nimi ustanovenej,
- e) realizovať predmet zmluvy na vlastné náklady a nebezpečenstvo,
- f) postupovať pri vykonávaní predmetu zmluvy samostatne, t. j. stavebník nie je viazaný pokynmi vlastníkov bytov, resp. pokynmi zástupcov vlastníkov bytov,
- g) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a z príslušných všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy, upravujúcich nakladanie s odpadom,
- h) dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane, ako aj z predpisov hygienických a predpisov o ochrane životného prostredia,
- i) zabezpečiť na svoje náklady statický posudok bytového domu, ktorý nebude brániť vykonaniu stavby nových bytov a odovzdať ho predsedovi spoločenstva vlastníkov bytov podľa čl. VI ods. 5. tejto zmluvy pri podpise tejto zmluvy,
- j) pred začatím realizácie stavebnomontážnych prác týkajúcich sa stavby nových bytov zabezpečiť taký technologický postup, ktorým po dobu realizácie stavby nových bytov na najvyššiu možnú mieru zníži riziko vzniku škôd, najmä zatekaniu do bytov atmosférickými zrážkami,
- k) konštrukčne zabezpečiť prístup ku komínom a technickým zariadeniam spoločných telekomunikačných zariadení a antén,
- l) napojiť klampiarske prvky a oceľové konštrukcie,
- m) napojiť nové byty na jestvujúce elektrické, vodovodné, kanalizačné a telefónne rozvody bytového domu,
- n) v rámci realizácie stavby nových bytov zabezpečiť pre vlastníkov bytov kryté bezpečné prechody na Pasteurovu ulicu a v dvornej časti vrátane vstupov do schodiska,
- o) realizovať predmet zmluvy len v pracovných dňoch od 7.00 hod. do 19.00 hod. a v sobotu v čase od 7.00 hod. do 19.00 hod., nad rámec uvedeného časového rozsahu len s písomným súhlasom predsedu spoločenstva vlastníkov bytov podľa Čl. VI., bod 5. tejto zmluvy a zástupcov vlastníkov bytov podľa Čl. IV., bod 4. tejto zmluvy a/alebo v prípade potreby vykonania nevyhnutných opatrení, spočívajúcich v odvrátení bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody na zdraví alebo majetku ľudí,
- p) bezodkladne oznámiť zástupcom vlastníkov bytov a prekonzultovať s nimi všetky zmeny týkajúce sa právoplatného územného rozhodnutia a právoplatne vydaného stavebného povolenia, vrátane ohlásenia,
- q) umožniť vlastníkom bytov vykonanie odstránenia nevyhnutných závad, ktoré nesúvisia so stavebnou činnosťou stavebníka, inak stavebník zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- r) počas realizácie predmetu zmluvy dodržiavať domový poriadok, udržiavať čistotu a poriadok v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na pozemku v rozsahu primeranom povahe prác, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a obmedzovať výkon práv vlastníkov bytov len v nevyhnutnej miere v priamej súvislosti s realizáciou predmetu zmluvy,
- s) dodržiavať zákaz fajčenia v bytovom dome, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie,

- t) uhrádzať najneskôr odo dňa fyzického prevzatia priestoru platby za služby spojené s užívaním podkrovia a s realizáciou stavby nových bytov, o preddavkových platbách a vyúčtovaní služieb uzavrieť so spoločenstvom osobitnú dohodu najneskôr do 30 dní od podpísania tejto zmluvy a počas realizácie stavby nových bytov zabezpečiť samostatné merače spotreby elektrickej energie a vody,
- u) počas obdobia stavby nových bytov podľa bodu 6. tohto článku zmluvy mať uzavretú zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu spôsobenú stavebníkom, vrátane poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú vykonávaním prác tretími osobami, a to na sumu poistného plnenia vo výške 450.000,- €. Stavebník je povinný preukázať existenciu vyššie uvedeného poistenia zástupcom vlastníkov bytov alebo predsedovi spoločenstva vlastníkov bytov, bez ktorého preukázania nemôže stavebník pristúpiť k uvedenej oprave a k prácam uvedeným v bode 9. tohto článku zmluvy. Táto povinnosť je považovaná za splnenú aj v prípade, ak stavebník predloží platnú a účinnú poistnú zmluvu v minimálne rovnakom rozsahu, aký je dohodnutý v tomto bode, ktorú má uzavretú generálny dodávateľ stavby a zástupcovia vlastníkov bytov alebo predseda spoločenstva vlastníkov bytov nebudú v lehote 15 dní od predloženia uvedenej zmluvy zástupcovi vlastníkov bytov alebo predsedovi spoločenstva vlastníkov bytov namietat nedostatočnosť poistenia zodpovednosti za škodu.
3. Stavebník je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 8 mesiacov od uzavretia tejto zmluvy podať návrh na začatie územného konania v súvislosti so stavbou nových bytov na príslušný stavebný úrad a požiadať ho o vydanie stavebného povolenia na stavbu nových bytov, vrátane vydania stavebného povolenia (v prípade ak to vyžaduje zákon) na investičné stavebné práce uvedené v bode 8. tohto článku zmluvy, resp. ich ohlásenia a to na účely územného, resp. stavebného konania, tým spôsobom, že spolu s návrhom a žiadosťou, resp. ohlásením predloží stavebnému úradu všetky predpísané náležitosti, k čomu je touto zmluvou splnomocnený vrátane vybavenia kolaudácie.
4. Stavebník sa zaväzuje, že počas obdobia do ukončenia realizácie predmetu zmluvy v prípade zatečenia do bytov na 2.poschodí (3. nadzemné podlažie) bytového domu zabezpečí opravu na vlastné náklady. Stavebník vykoná úplnú realizáciu predmetu zmluvy do 14 mesiacov odo dňa, keď nadobudne právoplatnosť stavebné povolenie na realizáciu stavby nových bytov podľa tejto zmluvy.
5. Za úplnú realizáciu stavby nových bytov sa považuje deň nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na všetky nové byty v bytovom dome alebo deň nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na investičné stavebné práce uvedené v bode 8. tohto článku zmluvy (v prípade, že to vyžaduje zákon) alebo deň vydania revízných správ na všetky rekonštruované siete v bytovom dome alebo deň vykonania všetkých investičných stavebných prác podľa bodu 8. tohto článku zmluvy alebo deň zrealizovania predmetu zmluvy podľa Čl. III., bod 2. tejto zmluvy, podľa toho čo nastane najneskôr. Stavebník nie je v omeškaní s úplnou realizáciou stavby nových bytov, ak sa tak stane následkom okolností vzniknutých na strane vlastníkov bytov alebo z dôvodu vyššej moci, O dôvode prerušenia realizácie stavby nových bytov podľa tejto zmluvy je stavebník povinný preukázateľne informovať zástupcov vlastníkov bytov bez zbytočného odkladu po tom, čo tento dôvod nastal.
6. Obdobie od začiatku realizácie prác podľa bodu 9. tohto článku zmluvy do úplnej realizácie stavby nových bytov podľa bodu 5. tohto článku zmluvy sa považuje za obdobie stavby nových bytov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že stavebník nie je v omeškaní s lehotami plnenia podľa bodu 3. a 4. tohto článku zmluvy po dobu, po ktorú nemohol svoju povinnosť súvisiacu s vykonaním stavby nových bytov podľa tejto zmluvy plniť následkom okolností vzniknutých na strane vlastníkov bytov alebo z dôvodu vyššej moci. O dôvode prerušenia vykonávania stavby nových bytov podľa tejto zmluvy je stavebník povinný preukázateľne informovať zástupcov vlastníkov bytov bez zbytočného odkladu po tom, čo tento dôvod nastal. V prípade porušenia tejto povinnosti sa uplatní právna domnienka, že stavebník je v omeškaní s lehotami podľa bodu 3. a 4. tohto článku po dobu, po ktorú si túto povinnosť nesplnil, a to aj vtedy, ak dôvod omeškania s lehotami plnenia podľa bodu 3. a 4. tohto článku spočíval v okolnostiach vzniknutých na strane vlastníkov bytov alebo vo vyššej moci.
8. Nakoľko vlastníci bytov v dome umožnia stavebníkovi vykonať stavbu nových bytov a nadobudnúť tým na základe tejto zmluvy vlastnícke právo k nim, pričom dôjde i k zníženiu číselného vyjadrenia spoluvlastníckych podielov vlastníkov bytov v bytovom dome na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemku, zaväzuje sa stavebník zrealizovať do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na všetky nové byty na svoje náklady v

rámci stavby nových bytov, nasledovné investičné stavebné práce pre zlepšenie funkčnosti a prevádzky bytového domu:

- a) výmena strešného krovu, strešnej krytiny, zateplenie a odvetranie strechy vrátane inštalácie nových vetracích vyústení, dažďových zvodov a odkvapov
 - b) kompletná rekonštrukcia a zateplenie fasády celého bytového domu s použitím materiálu minerálna vlna (v zmysle odsúhlaseného projektu) s novou povrchovou úpravou farebnou silikónovou omietkou podľa vypracovanej a schválenej projektovej dokumentácie
 - c) výmena všetkých okenných parapetných dosiek s použitím materiálu pozinkovaný plech
 - d) inštalácia nového aktívneho bleskozvodu
 - e) úprava sokla fasády domu - zabezpečenie proti vzliňaniu vlhkosti i ošetrovanie anti-graffity náterom zo strany ulice
 - f) výmena všetkých okien na chodbách a schodisku, v pivničných priestoroch a v loggiách za nové plastové okná
 - g) výmena dverí loggií za plastové
 - h) zväčšenie a rekonštrukcia loggií - realizáciu hydroizolácie, osadenie nového pozinkovaného zábradlia, pokládka novej mrazuvzdornej dlažby
 - i) inštalácia spúšťacích sušiacich na loggiách
 - j) inštalácia zádveria na prízemí bytového domu
 - k) výmena vchodovej brány za hliníkovú so samozatváračom
 - l) inštalácia nových poštových schránok
 - m) komplexná realizácia senzorového osvetlenia spoločných priestorov bytového domu (vstupná časť domu, chodby, schodisko, pivničné priestory)
 - n) inštalácia elektronického domového vrátnika
 - o) inštalácia nových elektrických rozvodov k bytom
 - p) inštalácia všetkých povrchových rozvodov telefónu a káblovej televízie na chodbách a schodisku do servisných plastových líšt s prípojkou ku každému bytu v časti domového vrátnika
 - q) prístavba moderného synchronného osobného výtahu
 - r) výmena stúpačiek (teplých i studených rozvodov, odpadov - podľa potreby)
 - s) kompletná oprava omietok a vymaľovanie spoločných priestorov
 - t) vybudovanie samostatných uzamykateľných pivničných boxov, tvoriacich príslušenstvo k bytom vo vlastníctve vlastníkov bytov
 - u) renovácia ostatných pivničných priestorov, spočívajúcej vo vytvorení zasadacej miestnosti pre členov spoločenstva vlastníkov bytov podľa Čl. VI., bod 5 tejto zmluvy, sušiarne a miestnosti pre upratovačku v rozsahu realizácie nových omietok maľby, položenie dlažby, zariadenie zasadacej miestnosti podľa úvahy stavebníka
 - v) oprava/rekonštrukcia kanalizačnej a vodovodnej prípojky domu
 - w) realizácia nových parkovacích miest
 - x) úprava okolia domu, spočívajúca najmä v osadení 2 ks lavičiek, vysadení stromov a okrasnej zelene, a to do 6 mesiacov od úplnej realizácie stavby nových bytov podľa bodu 5. tohto článku zmluvy s prihliadnutím na vegetačné obdobie
 - y) oprava múru v rozsahu, v akom ohraničuje záhradu nachádzajúcu sa pri bytovom dome.
9. Pri začatí realizácie stavby nových bytov budú primárne realizované práce spočívajúce v statickom zabezpečení bytového domu v súlade so statickým posudkom. Po vykonaní statického zabezpečenia domu je stavebník oprávnený pristúpiť k realizácii stavby nových bytov. Stavebník je povinný preukázateľne vopred oznámiť zástupcom vlastníkov bytov deň začatia realizácie stavby nových bytov. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa uplatní právna domnienka, že deň začatia realizácie stavby nových bytov je deň, kedy stavebné povolenie na stavbu nových bytov nadobudlo právoplatnosť. Pred začatím realizácie stavebnomontážnych prác v podkroví, tam kde sú terajšie monolitické stropy z keramických nosníkov a stropných vložiek a väznicová krovňá konštrukcia, čiže budúce podlahy bytov, musí stavebník staticky zabezpečiť stropy ako aj krovňú väznicovú sústavu v nadväznosti na byty vlastníkov na najvyššom jestvujúcom poschodí. Spoločné priestory v podkroví sú toho času nevyužívané a staticky nepreťažené. Až po vykonaní týchto prác je stavebník oprávnený prikráčať k realizácii stavby nových bytov.
10. Vlastníci bytov sa zaväzujú zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by bolo v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo s platnými a účinnými právnymi predpismi, a ktoré konanie by súčasne bránilo stavebníkovi alebo ním splnomocneným tretím osobám podľa Čl. IV, bod 3. tejto zmluvy realizovať čo i len časť predmetu tejto zmluvy.
- Stavebník je povinný bez zbytočného odkladu písomne upozorniť zástupcu vlastníkov bytov na porušenie povinnosti podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy.

V prípade, ak ktorýkoľvek vlastník bytu aj po uplynutí primeranej lehoty stanovenej v opätovnom písomnom oznámení podľa druhej vety tohto bodu zmluvy bráni realizácii časti predmetu zmluvy podľa prvej vety tohto bodu zmluvy, stavebník nezodpovedá za vady realizácie predmetu tejto zmluvy v rozsahu, v akom konanie vlastníka bytu podľa prvej vety tohto bodu zmluvy neumožnilo jej riadnu realizáciu.

11. Vlastníci bytov sú oprávnení túto zmluvu vypovedať len za predpokladu súhlasu 2/3-vej väčšiny všetkých vlastníkov a len vtedy, ak zo strany stavebníka dôjde k závažnému porušeniu povinností stavebníka. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede stavebníkovi. Pri vypovedaní tejto zmluvy je stavebník oprávnený uplatniť si u vlastníkov úhradu všetkých nákladov, ktoré boli do dňa ukončenia výpovednej doby vynaložené resp. dohodnuté alebo zabezpečené a vlastníci spoločne a nerozdielne zodpovedajú za ich úhradu.

Čl. IX Zmluvná pokuta

1. Ak sa stavebník dostane do omeškania s lehotami podľa Čl. IX., bodov 3., 4. alebo 8. tejto zmluvy, majú vlastníci bytov právo žiadať stavebníka o zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 4.000,- € (slovom: Štyritisíc EURO) na účet spoločenstva vlastníkov bytov, za každý aj začatý mesiac omeškania u každej nedodržanej lehoty. Zmluvná pokuta je splatná do 14. dňa každého mesiaca omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok vlastníkov bytov na náhradu škody, a to aj v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu. Vlastníkom bytov nevzniká nárok na zmluvnú pokutu v prípade, ak k omeškaniu uvedených lehôt dôjde z dôvodov na strane vlastníkov bytov alebo z dôvodov vyššej moci. Stavebník nie je v omeškaní, ak nesplní povinnosť uvedenú v Čl. IX., bod 8., písm. x) z dôvodov súvisiacich s vegetáciou.
2. Ak stavebník poruší povinnosť bez zbytočného odkladu preukázateľne informovať zástupcu vlastníkov bytov o dôvode prerušenia vykonávania stavby nových bytov, vrátane investičných stavebných prác podľa Čl. IX., bod 8. tejto zmluvy v zmysle Čl. IX., bod 7. tejto zmluvy, stavebník je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- € (slovom: Jedentisíc EURO) na účet spoločenstva vlastníkov bytov, a to do 15 dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu uvedenej zmluvnej pokuty stavebníkovi. V prípade pochybností sa uplatní domnienka, že k doručeniu výzvy stavebníkovi došlo uplynutím 3 dní od jej preukázateľného podania na pošte. Týmto nie je dotknutý nárok vlastníkov bytov na náhradu škody, a to aj v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.
3. Ak ktorákoľvek zo zmluvných strán (ktorýkoľvek z účastníkov), poruší svoju povinnosť uvedenú v Čl. XIII., bod 4. tejto zmluvy má druhá strana právo žiadať od porušujúcej strany zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.500,- € (slovom: Dvetisícpäťsto EURO) za každé jednotlivé porušenie. Zmluvná pokuta je splatná do 14. dní odo dňa doručenia žiadosti. Týmto nie je dotknutý nárok oprávnenej strany na náhradu škody.
4. V prípade porušenia povinnosti stavebníka podať návrh na záznam vlastníckeho práva za podmienok podľa Čl. VI., bod 3. tejto zmluvy, majú vlastníci bytov právo žiadať od stavebníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- € (slovom: Jedentisíc EURO) na účet spoločenstva vlastníkov bytov za každý aj začatý mesiac omeškania, splatnú 14. dňa každého mesiaca omeškania. Tým nie je dotknutý nárok vlastníkov bytov na náhradu škody, a to aj v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.

Čl. XI. Zodpovednosť za vady

1. Pri realizácii stavby nových bytov je stavebník viazaný touto zmluvou a jej prílohami, projektovou dokumentáciou, právnymi predpismi a technickými normami platnými a účinnými na území Slovenskej republiky v čase jej realizácie a to v kvalite nimi ustanovenej. Stavebník je povinný realizovať stavbu nových bytov s odbornou starostlivosťou.
2. Stavebník zodpovedá za to, že realizovaná stavba nových bytov a všetky investičné stavebné práce podľa Čl. IX., bod 8. tejto zmluvy budú mať kvalitu a vlastnosti zodpovedajúce príslušným platným a účinným právnym predpisom a technickým normám. Stavebník preberá záruku na stavbu nových bytov v dĺžke 3 rokov odo dňa úplnej realizácie stavby nových bytov v zmysle Čl. IX., bod 5. tejto zmluvy, na všetky investičné stavebné práce podľa Čl. IX., bod 8. tejto zmluvy a na práce spojené s realizáciou predmetu zmluvy podľa čl. III. ods. 2. tejto zmluvy v dĺžke 2 rokov odo

vyplývajúcich z tejto zmluvy pred úplnou realizáciou stavby nových bytov treťou osobou, t. j. aby tretia osoba vstúpila do práv a povinností stavebníka namiesto stavebníka (singulárna sukcesia), pričom stavebník je túto skutočnosť povinný oznámiť vlastníkom bytov bez zbytočného odkladu. Zároveň stavebník podpisom tejto zmluvy bez akýchkoľvek výhrad a obmedzení vyjadruje svoj súhlas s právom každého vlastníka bytu v zmysle ustanovení § 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a § 123 Občianskeho zákonníka na prevod vlastníckeho práva k bytu pred úplnou realizáciou vstavby nových bytov na tretiu osobu, pričom v rámci tohto prevodu sú vlastníci bytov povinní zabezpečiť aj prevod (postúpenie) všetkých svojich práv (pohľadávok) a prevzatie všetkých svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy v zmysle vyššie citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka (singulárna sukcesia).

5. Zmluvné strany sa dohodli, že o plánovanom predaji nových bytov bude stavebník informovať vlastníkov bytov minimálne 30 dní pred zverejnením tejto skutočnosti tretím osobám, a to oznámením vyveseným v bytovom dome na obvyklom mieste určenom na tento účel.
6. Všetky zmeny tejto zmluvy na ktorých sa zmluvné strany dohodnú sa môžu uzatvoriť len písomne vo forme dodatku a musia byť očíslované podľa poradia ich prijatia. Tým nie je dotknuté ustanovenie Čl. IV., bod 4 tejto zmluvy.
7. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v SR, najmä zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
8. Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú v prípade, že sa zmluvné strany nebudú vedieť dohodnúť na ich odstránení riešené pred príslušným súdom v Slovenskej republike podľa slovenského práva. Zmluvné strany sa podrobia rozhodnutiu tohto súdu. Jeho rozhodnutie bude pre strany záväzné.
9. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť z tejto zmluvy, resp. inú právnu povinnosť, je povinná nahradiť v zmysle ustanovení § 420 a nasl. Občianskeho zákonníka škodu tým spôsobenú druhej strane.
10. Účastníci zmluvy prehlasujú, že ich vôľa je slobodná a vážna, prejavy vôle sú určité a zrozumiteľné, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že sa s obsahom zmluvy riadne oboznámili, že obsahu rozumejú, nemajú k nemu výhrady ani ďalšie pripomienky, a že s obsahom zmluvy bez výhrady súhlasia a na znak toho zmluvu vlastnoručne podpisujú.
11. Vlastníci bytov sú povinní odovzdať jedno vyhotovenie domového poriadku v platnom znení pri podpise tejto zmluvy.

Prílohy.

- 1) Pôdorysy bytov s vyznačením ich polohy a plochy ku dňu podpisu zmluvy
- 2) Dokumentácia, z ktorej je zrejmá plocha a poloha nových bytov
- 3) Domový poriadok v platnom znení pri podpise tejto zmluvy

V Košiciach dňa 30. 05. 2011

Jozef Übelauer

Gustáv Übelauer

3x PODPIS

Antónia Kekeňáková

Mesto Košice

Henrich Burdiga

Henrich Burdiga

Mesto Košice

Mesto Košice

dňa ich prevzatia vlastníckmi bytov na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu podľa Čl. IX., bod 1. písm. k) tejto zmluvy. Výnimkou sú práce spočívajúce v rekonštrukcii strechy podľa Čl. IX., bod 8. písm. a) tejto zmluvy, na ktoré stavebník preberá záruku v dĺžke 5 rokov odo dňa ich prevzatia vlastníckmi bytov na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu podľa Čl. IX., bod 1., písm. k) tejto zmluvy.

3. Všetky vady spôsobené stavebníkom alebo ním poverenými tretími osobami v zmysle Čl. IV., bod 3 tejto zmluvy pri stavbe bytového domu, prípadne škody vzniknuté na majetku (t.j. bytovom dome) v súvislosti so stavebnou činnosťou stavebníka a uvedených tretích osôb, budú neodkladne odstránené na zodpovednosť a náklady stavebníka.

Čl. XII.

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu minimálne 2/3 väčšinou všetkých účastníkov zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Košice (www.kosice.sk). Zmluvné strany sú obsahom tejto zmluvy viazané a zaväzujú sa podmienky zmluvy až do podpísania a podania návrhu na záznam do katastra nehnuteľností nemeniť. Vlastníci bytov sa zároveň zaväzujú nepodpísať počas platnosti tejto zmluvy so žiadnou treťou osobou zmluvu obsahom podobnú resp. totožnú s touto zmluvou.
2. Vlastníci bytov sú oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že stavebník aj po upozornení zástupcov vlastníkov bytov opakovane poruší niektorú povinnosť, resp. pokračuje v porušovaní niektorej povinnosti vyplývajúcej mu z Čl. IX., bodu 2. písm. i), o), q), r) a/alebo u) tejto zmluvy a/alebo ak stavebník z akéhokoľvek dôvodu, okrem dôvodu podľa Čl. IX. bod 5 tejto zmluvy alebo Čl. IX., bod 7. tejto zmluvy, nesplní niektorú povinnosť vyplývajúcu mu z článku IX. bod 4. tejto zmluvy.
3. Stavebník je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak vlastníci bytov aj po písomnom upozornení stavebníka opakovane porušia svoje povinnosti vyplývajúce im z Čl. IX, bod 1 písm. a), c) > d), f), g), h), j) alebo pokračuje v porušovaní Čl. IX. bod 10. prvá veta tejto zmluvy a žiadať v takomto prípade od vlastníkov bytov náhradu účelne vynaložených nákladov. Nárok stavebníka na náhradu účelne vynaložených nákladov je splatný do 30 dní odo dňa doručenia ich vyčíslenia spolu s dokladmi, preukazujúcimi ich účelnosť, dôvod a výšku, ktorémukoľvek zo zástupcov uvedených v Čl. IV., bod 4. tejto zmluvy.

Čl. XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v 9 rovnopisoch z ktorých sú 3 rovnopisy určené pre stavebníka, 1 je určený pre účely stavebného konania a 2 pre účely návrhu na záznam do katastra nehnuteľností, resp. pre iné účely, 2 rovnopisy sú určené pre zástupcov vlastníkov bytov podľa Čl. IV., bod 4. a 1 rovnopis prevezme predseda spoločenstva vlastníkov bytov podľa Čl. VI., bod 5. tejto zmluvy.
2. V prípade, ak stavebník neobdrží právoplatné územné rozhodnutie a/alebo stavebné povolenie na stavbu nových bytov v lehote 12 mesiacov od jej podpisu všetkými zmluvnými stranami z dôvodu na strane vlastníkov bytov ani po opätovnej písomnej výzve stavebníka doručenej vlastníkovi bytov, vzniká stavebníkovi nárok:
 - na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 3.000,- € (slovom: Tritisíc EURO), splatnej do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu uvedenej zmluvnej pokuty ktorémukoľvek zástupcovi vlastníkov bytov uvedených v Čl. IV., bod 4. tejto zmluvy, nárok na náhradu účelne vynaložených nákladov, splatných do 30 dní odo dňa doručenia ich písomného vyčíslenia spolu s dokladmi, preukazujúcimi ich účelnosť, dôvod a výšku, ktorémukoľvek zo zástupcov vlastníkov bytov uvedených v Čl. IV., bod 4. tejto zmluvy,
 - nárok na náhradu škody, ktorý je splatný do 30 dní odo dňa doručenia vyčíslenia vzniknutej škody, spolu s dokladmi preukazujúcimi porušenie povinnosti vlastníkov bytov, vznik škody a príčinnú súvislosť medzi porušením uvedenej povinnosti vlastníkov bytov a vznikom škody, a to ktorémukoľvek zo zástupcov uvedených v Čl. IV., bod 4. tejto zmluvy.
3. Ustanovenia tejto zmluvy sú právne záväzné aj pre právnych nástupcov zmluvných strán na základe prechodu práv a povinností (univerzálna sukcesia).
4. Stavebník má právo v zmysle ustanovení § 524 a nasl. a § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka na prevod (postúpenie) všetkých svojich práv (požiadavok) a prevzatie všetkých svojich záväzkov „

Zlatko Švec

JUDr. Jana Švecová

RNDr. Margita Pajerová

Helena Kišová

Mesto Košice

Václav Tóth

Anna Tóthová

Miroslav Horváth

Iveta Horváthová

Ján Trčka

Zdenka Trčková

Ingrid Hrabová
zast.: Norbertom Hrabom

Peter Dudinský

Jana Dudinská

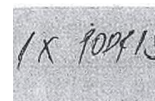
Anna Szabóová

Jozéf Vanický

Terézia Karnižová

Peter Zastko

Ing. Rastislav Hanko



Ing. Radúz Hojda

Ing. Slávka Hojdová

Ing. Jana Frielichová

Mesto Košice

za servis REALITY s.r.o.
Ing. Peter Štubendek