

KONCESNÁ ZMLUVA

o výstavbe, prevádzkovaní a správe nájomných bytov v bytových domoch podľa § 4 zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 9c a nasl. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

ČI. I.

Zmluvné strany.

Obstarávateľ: Obec Zlaté Klasy
Sídlo: Poštová ulica 550/1, 930 39 Zlaté Klasy
Zastúpený: Marek Rigó, starosta obce
IČO: 00 305 839
Bankové spojenie: SK440200000000922829122
(ďalej len „Obstarávateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Koncesionár: BBAU s.r.o.
Sídlo: Slnecná ulica 566, 930 36 Horná Potôň
Zastúpený: Tímea Szamaránszká, konateľ spoločnosti
IČO: 51 085 097
DIČ: 2120612505
IČ DPH: SK2120612505
Bankové spojenie: SK2309000000005135537713
(ďalej len „koncesionár“ v príslušnom gramatickom tvare)

sa dohodli na uzatvorení tejto koncesnej zmluvy o výstavbe, prevádzkovaní a správe bytového domu (ďalej len „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare).

ČI. II.

Preambula

1. Koncesionár je úspešným uchádzačom postupu zadávania podlimitnej koncesie, vyhlásenej vo Vestníku verejného obstarávania č. 129/2021 zo dňa 31.05.2021 pod značkou oznámenia 28395 - KPP.
2. Obstarávateľ disponuje nehnuteľným majetkom - pozemkami s parc. č. 52, 53 a 26/1 o výmere 13 754 m², nachádzajúcimi sa v okrese Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, k. ú. Rastice na liste vlastníctva 832 a 1 770 (ďalej len „koncesný majetok“ v príslušnom gramatickom tvare).
3. Vzhľadom na skutočnosť, že v obci Zlaté Klasy je dopyt po nájomnom bývaní, ktorý Obstarávateľ nevie uspokojiť prostredníctvom vlastných zdrojov, má Obstarávateľ záujem prostredníctvom tejto zmluvy umožniť na pozemku výstavbu nájomných bytov v bytových domoch vrátane súvisiacej technickej vybavenosti (ďalej len „nájomné byty“ v príslušnom gramatickom tvare).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Obstarávateľ namiesto peňažného plnenia za výstavbu nájomných bytov poskytne koncesionárovi na dohodnutú koncesnú lehotu výhradné právo užívať pozemky za podmienok dojednaných v tejto zmluve a brať z tohto užívania úžitky vo forme získavania príjmu z prenájmu nájomných bytov.
5. V zmysle § 9 ods. 2 písm. g) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác, uzatvorené podľa osobitného predpisu (pozn. zákon č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) schvaľuje obecné zastupiteľstvo, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zmluvné strany berú na vedomie, že táto koncesná zmluva podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom.

Čl. III. Predmet zmluvy

1. Za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve sa Koncesionár zaväzuje na vlastné náklady:
- a) Vypracovať projektovú dokumentáciu v stupni vyhotovenia dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorá bude obsahovať náležitosti podľa § 9 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ktorá bude spĺňať minimálne požiadavky verejného obstarávateľa uvedené v tejto koncesnej dokumentácii.
- Dokumentácia pre územné rozhodnutie („DÚR“) bude obsahovať minimálne:
- pôdorysy jednotlivých podlaží vrátane znázornenia použitia jednotlivých materiálov, vykreslenia jednotlivých miestností, vrátane legendy materiálov a legendy miestností (vrátane výmer jednotlivých miestností),
 - výkres rezov A-A a B-B vrátane znázornenia použitia jednotlivých materiálov a legendy materiálov
 - výkres pohľadov - južný, severný, východný, západný, s výpisom hlavných povrchových úprav
 - výkres koordinačnej situácie
 - technickú správu a výkresovú časť pripojenia bytových domov SKR NNK
 - výkres situácie širších vzťahov
 - sprievodnú správu
 - súhrnnú správu
 - riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby bytových domov
- b) Zabezpečiť územné rozhodnutie, vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania, vypracovanie a dodanie realizačnej projektovej dokumentácie, výkon autorského dozoru po dobu realizácie stavby, výkon inžinierskej činnosti súvisiacej s vydaním príslušných povolení a realizáciou stavebných činností, ako i činnosti smerujúce k povoleniu užívania stavby. Toto v sebe zahŕňa:
- zabezpečenie územného rozhodnutia - inžinierska činnosť v rozsahu:
 - prerokovanie dokumentácie pre územné rozhodnutie (ďalej len „DÚR“) s dotknutými orgánmi štátnej správy,
 - prerokovanie DÚR s dotknutými orgánmi samosprávy
 - vypracovanie a podanie žiadosti o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby
 - zabezpečenie vydania právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby podľa stavebného zákona
 - Projekt pre stavebné povolenie s podrobnosťou realizačného projektu (ďalej len „DSPRS“)
 - v rozsahu podľa stavebného zákona a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z.
 - v súlade s ponukou koncesionára
 - podľa prílohy č. 2 a č. 3 UNIKA 2015
 - orientačný návrh stavebných cien
 - časový harmonogram výstavby
 - rozpočet a popisy prác v podľa DSPRS a v rozsahu:
 - tabuľkové časti výrobkov a stavebných prvkov
 - popisy štandardov navrhovaných materiálov výrobkov a zariadení
 - výkazy výmer a zoznamy strojov a zariadení
 - podrobný položkový výkaz výmer a rozpočet stavebných objektov
 - zabezpečenie stavebného povolenia:
 - Rozsah výkonov
 - zabezpečenie prerokovania DSPRS počas projektových prác
 - prerokovanie DSPRS s dotknutými orgánmi štátnej správy

-
- prerokovanie DSPRS a ďalšími dotknutými subjektami
 - vypracovanie a podanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, prípadne iných potrebných povolení
 - zabezpečenie právoplatnosti všetkých povolení
 - odborný autorský dohľad (ďalej len „AD“):
 - výkony AD budú zabezpečované osobami, a to najmä zodpovedným projektantom stavby a zodpovednými projektantmi jednotlivých profesií
 - účasť koncesionára na kontrolných dňoch stavby bude priebežná ako súčasť výkonov AD, v termínoch určených Obstarávateľom v rozsahu cca 1x mesačne.
 - koncesionár je povinný na zápisy v stavebnom denníku, alebo v knihe autorských dozorov reagovať lehote do 3 pracovných dní odo dňa vykonania zápisu zo strany Obstarávateľa, technického dozoru investora, alebo zhotoviteľa stavby
 - Obstarávateľ je rovnako povinný v lehote do 3 pracovných dní poskytnúť odborné stanovisko, o ktoré požiadala koncesionár v súvislosti s výkonom AD.
 - projekt skutočného vyhotovenia stavby (ďalej len „PSV“):
 - sumarizácia podkladov
 - kompletizácia dokumentácie
 - overenie dokumentácie projektantom
 - vypracovanie PSV aj v elektronickej verzii vo formáte AutoCad alebo ekvivalentnom
 - kolaudácia stavby:
 - príprava podkladov projektanta pre kolaudáciu stavby
 - zabezpečenie podkladov pre kompletizáciu projektu skutočného vyhotovenia stavby
 - účasť na kolaudácii stavby
 - vypracovanie a podanie žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia
 - zabezpečenie právoplatného kolaudačného rozhodnutia (ďalej len „KR“)
- c) Vykonať dielo - výstavbu nájomných bytov na pozemkoch v súlade
- s architektonickou štúdiou, projektovou dokumentáciou pre účely územného konania vyhotovenou uchádzačom a následne projektovou dokumentáciou vyhotovenou na základe koncesnej zmluvy
 - ponukou koncesionára predloženou v súťaži,
 - koncesnou dokumentáciou Obstarávateľa.
- d) Vykonávať správu bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona č. 82/1993 Z. z. Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov počas celej dĺžky koncesnej lehoty.
- e) Predmetom koncesie je tiež:
- dodávka diela, t. j. všetky práce a dodávky materiálov ako aj dokumenty a stanoviská v súlade s STN a súvisiacimi technickými a právnymi predpismi spojené s realizáciou diela, jeho odovzdaním a uvedením do riadnej a trvalej prevádzky, hlavne (ale nielen) materiál, práca, stroje, doprava, vrátane vypracovania dokladov a predpísaných atestov pre kolaudačné konanie, v požadovanom rozsahu stavby,
 - dodávky takých prác a materiálov, ktoré nebudú uvedené v projektovej dokumentácii, ale si ich povaha diela a okolnosti výstavby diela vyžadujú. Takýmito časťami diela sú najmä, avšak nie výlučne, pomocné konštrukcie a prvky- trvalé alebo dočasné a súvisiace práce (mimo takých prác a materiálov, ktoré si vyžiada zmena právnych a technických predpisov, ktoré si vyžadujú požiadavky štátnych a dotknutých orgánov a strán a taktiež požiadavky obstarávateľa)
 - koncesionár je povinný zabezpečiť všetky vyžadované revízne správy, osvedčenia, certifikáty a vyhlásenia o zhode týkajúce sa diela, jeho častí alebo stavebných výrobkov,
 - predkladanie technickej dokumentácie na schválenie zástupcovi obstarávateľa,

-
- vytýčenie presných polôh nadzemných a podzemných inžinierskych sietí nachádzajúcich sa na pozemkoch a ich zakreslenie do projektovej dokumentácie,
 - zameranie všetkých drevín určených na výrub a ich zakreslenie do projektovej dokumentácie, ak je to potrebné,
 - vypracovanie dokumentácie skutočného vyhotovenia (1x pare a 1x v elektronickej podobe) s prehľadným zoznamom všetkých výkresov, a vypracovanie ďalšej dokumentácie zhotoviteľa stavby (1x pare a 1x v elektronickej podobe), pokiaľ jej vypracovanie vyplýva z tejto zmluvy, jej príloh alebo je nevyhnutné k riadnemu a včasnému vykonaniu diela, vrátane jej odovzdania Obstarávateľovi,
 - poistenie koncesionára voči škodám spôsobeným činnosťou podľa koncesnej zmluvy a poistenie koncesného majetku počas koncesnej lehoty,
 - spracovanie prehľadného kalendára pre prevádzku, údržbu a opravy diela a jeho častí. Dokumentácia bude odovzdaná v prehľadnej forme vrátane zoznamov,
 - spracovanie prevádzkových alebo manipulačných poriadkov oprávnenou osobou a ich schválenie v prípade, že si to prevádzka diela alebo jeho častí a/alebo súvisiace platné technické a právne predpisy vyžadujú. Plán technických prehliadok musí byť zostavený tak, aby na všetky časti diela bola vykonaná prehliadka 3 mesiace pred ukončením záruky,
 - čistenie staveniska, odvoz odpadu a nepoužitého materiálu, udržiavanie poriadku na stavenisku, čistenie plôch a komunikácií, ktoré boli znečistené v dôsledku prác koncesionára,
 - potvrdenie správcu skládky o prijatí stavebných odpadov,
 - vykonanie potrebných skúšok, ak si to povaha diela vyžiada,
2. Za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve sa Obstarávateľ zaväzuje:
- a) dať koncesionárovi do užívania koncesný majetok po dobu trvania koncesnej lehoty
 - b) umožniť Koncesionárovi vykonať stavebné práce podľa čl. III. tejto Zmluvy
 - c) na účely tejto Zmluvy umožniť Koncesionárovi užívanie nájomných bytov vymedzených touto Zmluvou, počas doby dohodnutej v tejto Zmluve,
3. Stavebnými prácami sa na účely tejto Zmluvy rozumejú práce potrebné na výstavbu nájomných bytov vymedzených touto Zmluvou, bližšie špecifikovaného v Prilohe č. tejto Zmluvy
Zoznam prác týkajúci sa výstavby nájomných bytov je vymedzený v dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá je prílohou č. 1 tejto zmluvy.
4. Užívaním nájomných bytov sa na účely tejto Zmluvy rozumie právo Koncesionára užívať nájomné byty na účel a čas vymedzený v tejto Zmluve. Obsahom užívania je:
- a) vstup na nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Obstarávateľa, na ktorých sa nachádzajú nájomné byty, za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve,
 - b) výstavba, prevádzka, údržba a oprava nájomných bytov za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve,
 - c) využívanie nájomných bytov, teda prenájom nájomných bytov tretím osobám za účelom poskytovania služieb prenajímateľa nájomných bytov a správcu v zmysle zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (resp. v zmysle predošlej právnej úpravy).
5. Koncesionár má právo vykonávať činnosti podľa tejto Zmluvy aj prostredníctvom tretích osôb.

Čl. IV.

Zástupca Obstarávateľa

1. Zástupca Obstarávateľa (ďalej len "Zástupca Obstarávateľa" v príslušnom gramatickom tvare) je osoba oprávnená zastupovať Obstarávateľa v súvislosti s plnením tejto Zmluvy.
2. Zástupcom Obstarávateľa je starosta obce alebo iná osoba, ktorú Obstarávateľ písomne určí na základe tohto článku Zmluvy.

-
3. Zástupca Obstarávateľa je oprávnený splnomocniť inú osobu, aby zastupovala Obstarávateľa v určenom rozsahu a o splnomocnení bez zbytočného odkladu informovať Koncesionára. Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto Zmluvy odkazuje na Zástupcu Obstarávateľa, takýto odkaz platí aj pre osobu takto splnomocnenú; avšak takáto splnomocnená osoba nemôže splnomocniť ďalšiu osobu.
 4. Obstarávateľ je oprávnený kedykoľvek určiť iného Zástupcu Obstarávateľa, pričom o takomto určení je povinný písomne informovať Koncesionára.
 5. Konanie alebo pokyny Zástupcu Obstarávateľa v rozsahu, v ktorom sú predpokladané touto Zmluvou, sa považujú za konanie alebo pokyny Obstarávateľa, pokiaľ Obstarávateľ vopred Koncesionárovi písomne neoznámí, že konkrétne konanie alebo pokyn nie sú konaním alebo pokynom Obstarávateľa.
 6. Ak sa podľa tejto Zmluvy vyžaduje poskytnutie informácie alebo dokumentu Obstarávateľovi, má sa za to, že takýto dokument alebo informácia má byť poskytnutá Zástupcovi Obstarávateľa, pokiaľ Zástupca Obstarávateľa písomne neoznámí Koncesionárovi inú osobu na prevzatie takejto informácie alebo dokumentu.

V.

Stavebné práce

1. Koncesionár sa zaväzuje zrealizovať úkony uvedené v prílohe č. 1 a č. 2 tejto zmluvy.
2. Obstarávateľ sa zaväzuje umožniť Koncesionárovi po dobu trvania tejto Zmluvy vstup na koncesný majetok, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Obstarávateľa, a to za účelom vykonania Prác, ako aj za účelom prevádzky, údržby, správy alebo opravy nájomných bytov.
3. Obstarávateľ sa zaväzuje zabezpečiť a umožniť Koncesionárovi po celú dobu trvania tejto Zmluvy prístup na pozemky, na ktorých sa nachádzajú nájomné byty, ktoré sú potrebné na realizáciu prác alebo na prevádzku, údržbu, správu alebo opravu nájomných bytov. Za účelom podľa odseku 2 tohto článku Zmluvy Obstarávateľ vystaví Koncesionárovi povolenia pre vozidlá, zariadenia a personál Koncesionára alebo jeho subdodávateľa umožňujúce realizáciu Prác na pozemkoch (vrátane ciest, chodníkov, spevnených plôch, a pod. nachádzajúcich sa na nich), a to počas celého dňa cez pracovné dni, ako aj počas dní pracovného pokoja počas trvania tejto Zmluvy. Túto svoju povinnosť je Obstarávateľ povinný splniť do 15 dní od doručenia jednotlivkej žiadosti Koncesionára. Takéto povolenia musia byť v platnosti počas celej doby trvania účinnosti tejto Zmluvy. Povinnosť Obstarávateľa podľa tohto odseku Zmluvy sa v celom rozsahu vzťahuje aj na tretiu osobu určenú Obstarávateľovi Koncesionárom v prípade prevodu práv a povinností na tretiu osobu alebo v prípade realizácie povinností Koncesionára vyplývajúcich z tejto Zmluvy prostredníctvom tretích osôb.
4. Koncesionár sa zaväzuje vykonať pre Obstarávateľa práce najneskôr do 600 kalendárnych dní od vydania stavebného povolenia.

VI.

Prevádzka, údržba, oprava a správa nájomných bytov.

1. Koncesnou lehotou (ďalej len „*Koncesná lehota*“ v príslušnom gramatickom tvare) sa na účely tejto Zmluvy rozumie lehota, ktorá začína plynúť odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia na nájomné byty a končí uplynutím 60 mesiacov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
2. Koncesionár sa zaväzuje vykonávať prevádzku, údržbu, opravu a správu nájomných bytov vo vlastnom mene a na vlastné náklady odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Koncesionár je povinný:
 - a) užívať nájomné byty na účely, na ktoré sú určené
 - b) pri plnení povinností v rámci výkonu prevádzky, údržby a správy nájomných bytov postupovať s odbornou starostlivosťou;
 - c) dodržiavať príslušné všeobecne záväzné právne predpisy;
 - d) vykonávať pravidelné revízie v zmysle príslušných právnych predpisov
 - e) zabezpečiť, aby plnením povinností neprímerane nenarušoval prevádzku a výkon činností Obstarávateľa, pohodu bývania a pohybu na verejnom priestranstve;

-
- f) zabezpečovať dodržovanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súvislosti s výkonom prác a prevádzkou, údržbou, opravami a správou nájomných bytov
4. Obstarávateľ je povinný:
- a) odovzdať Koncesionárovi do 10 dní od uzatvorenia tejto Zmluvy všetky dostupné podklady a dokumenty týkajúce sa nájomných bytov,
 - b) do 15 dní od uzatvorenia tejto Zmluvy zabezpečiť zánik všetkých existujúcich právnych vzťahov s tretími osobami, ktoré majú akékoľvek užívacie alebo iné práva ku koncesnému majetku, a to počas celej doby platnosti tejto Zmluvy;
 - c) umožniť Koncesionárovi a ním určeným osobám vstup do objektov, priestorov a zariadení Obstarávateľa, ktoré súvisia s plnením predmetu tejto Zmluvy, osobitne aj pohyb zariadení, strojov po pozemných komunikáciách pre účely v zmysle tejto zmluvy
 - d) poskytovať Koncesionárovi všetku potrebnú súčinnosť, ktorú bude vyžadovať pre účely plnenia tejto Zmluvy;
 - e) vykonávaním činností, ktoré má podľa tejto Zmluvy vykonávať Koncesionár, nemá Obstarávateľ právo poveriť žiadnu inú osobu. Tento záväzok obstarávateľa platí do Dňa skončenia doby účinnosti tejto Zmluvy. Obstarávateľ nie je oprávnený počas Koncesnej lehoty robiť akékoľvek zásahy do predmetu koncesie, ak z tejto Zmluvy, alebo po dohode s Koncesionárom, výslovne nevyplýva inak.
 - f) podať žiadosť o poskytnutie dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR (MDaV SR) na obstaranie bytových jednotiek a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) na bytové jednotky kúpou v prvom možnom termíne od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytové jednotky a následného zápisu ich vlastníckeho práva v prospech koncesionára v zmysle Dotačného zákona v platnom znení, t. j. v súčasnosti v období od 15. januára do 28. februára príslušného roka, avšak v čo možno najskoršom tak termíne tak, aby dosiahol maximálne možné ohodnotenie v zmysle platných právnych predpisov,
 - g) podať žiadosť o poskytnutie dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR (MDaV SR) na obstaranie technickej vybavenosti kúpou v prvom možnom termíne od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na technickú vybavenosť v zmysle Dotačného zákona v platnom znení, t. j. v súčasnosti v období od 15. januára do 28. februára príslušného roka, avšak v čo možno najskoršom termíne tak, aby dosiahol maximálne možné ohodnotenie v zmysle platných právnych predpisov,
 - h) v prípade, že mu nebude poskytnutá dotácia a/alebo úver v príslušnom roku, podať žiadosť o poskytnutie dotácie z MDaV SR a úveru zo ŠFRB na bytové jednotky a o poskytnutie dotácie z MDaV SR na technickú vybavenosť aj v nasledujúcich dvoch rokoch, t. j. opakovane do doby 3 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytové jednotky s následným zápisom ich vlastníckeho práva v prospech koncesionára a opakovane do doby 3 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na technickú vybavenosť,
 - i) v prípade poskytnutia dotácie z MDaV SR a/alebo úveru zo ŠFRB na bytové jednotky a poskytnutia dotácie z MDaV SR na technickú vybavenosť odkúpiť bytové jednotky a technickú vybavenosť za kúpnu cenu, ktorá bude určená súčtom maximálnych súm v zmysle Dotačného zákona a Zákona o ŠFRB v platnom znení a následných právnych predpisov,
 - j) v prípade možnosti opakovane podávať žiadosť o poskytnutie dotácie a/alebo úveru na kúpu bytových jednotiek a na kúpu technickej vybavenosti z iných dotačných alebo úverových mechanizmov, pričom za kúpnu cenu sa bude považovať cena určená znaleckým posudkom, minimálne však vo výške ponukovej ceny Koncesionára predloženej v rámci postupu zadávania podlimitnej koncesie, t. j. 2 423 625,67 EUR bez DPH.
 - k) v prípade obdržania finančných prostriedkov zo zdrojov podľa písm. i) a/alebo písm. j) ods. 4 tohto článku zaplatiť kúpnu cenu do 7 dní od ich od pripísania.
5. Koncesionár je oprávnený využívať koncesný majetok a nájomné byty v prospech tretích osôb – na prenájom nájomných bytov a výkon správy nájomných bytov. Táto činnosť však nijako nesmie obmedziť plnenie ostatných povinností Koncesionára z tejto zmluvy.

VII.

Platby

1. Obstarávateľ Koncesionárovi neposkytuje žiadne platby. Koncesionár má právo využívať nájomné byty na čas dohodnutý v tejto zmluve a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve a brať z nich úžitky.

VIII.

Zodpovednosť

1. Zodpovednosť Koncesionára za škodu spôsobenú Obstarávateľovi pri plnení záväzkov z tejto zmluvy alebo inak v súvislosti s touto zmluvou bude daná iba v prípade Koncesionárom zavinennej priamej škody.
2. Koncesionár nezodpovedá za škody spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť.
3. Koncesionár sa zaväzuje poistiť nájomné byty po dobu trvania Koncesnej lehoty a riadne zaň platiť príslušné poistné.

IX.

Zmluvné pokuty

1. V prípade omeškania Koncesionára s riadnym a včasným vykonaním prác podľa čl. V. tejto Zmluvy je Koncesionár povinný zaplatiť Obstarávateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 000,- EUR za každý začatý deň omeškania, maximálne však do výšky 1 000 000,- EUR. Toto neplatí v prípade vplyvov vyššej moci (a zásahov tretích osôb) v zmysle právnych predpisov.
2. V prípade omeškania Koncesionára s riadnym a včasným vykonávaním prác podľa Harmonogramu je koncesionár povinný zaplatiť Obstarávateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 000,- EUR za každý začatý deň omeškania, maximálne však do výšky 1 000 000,- EUR. Toto neplatí v prípade vplyvov vyššej moci (a zásahov tretích osôb) v zmysle právnych predpisov.
3. V prípade, ak koncesionár preukázateľne nevykonáva práce v požadovanej kvalite a ani po písomnom upozornení zo strany Obstarávateľa nedošlo k zjednaniu nápravy v požadovanej lehote min. 14 kalendárnych dní od doručenia písomnej výzvy Koncesionárovi na riadne vykonávanie prác, je Koncesionár povinný zaplatiť Obstarávateľovi zmluvnú pokutu vo výške 400 000,- EUR.
4. V prípade, ak Koncesionár inak podstatným spôsobom poruší túto zmluvu, je Koncesionár povinný zaplatiť Obstarávateľovi zmluvnú pokutu vo výške 400 000,- EUR. Pod podstatným porušením tejto Zmluvy sa rozumie predovšetkým, nie však výlučne opakované porušenie povinností Koncesionára podľa tejto Zmluvy. Toto neplatí v prípade vplyvov vyššej moci (a zásahov tretích osôb) v zmysle právnych predpisov.
5. V prípade porušenia povinnosti Koncesionára mať platné poistenie v rozsahu určenom touto zmluvou, je povinný zaplatiť Obstarávateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 000,- EUR, a to aj opakovane.
6. V prípade ak Koncesionár poruší niektorú zo svojich zmluvných povinností uvedených v tejto zmluve, je povinný Obstarávateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR za každý jednotlivý prípad porušenia zmluvy. Toto neplatí v prípade vplyvov vyššej moci (a zásahov tretích osôb) v zmysle právnych predpisov.
7. V prípade, ak Obstarávateľ poruší zmluvnú povinnosť uvedenú v čl. VI ods. 4 písm. f), g), h), i), j) alebo k) tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť Koncesionárovi zmluvnú pokutu vo výške 500 000,- EUR, a to za každé jedno porušenie.
8. Týmito zmluvnými pokutami nie je dotknutý nárok strán na uplatnenie nároku na náhradu škody, ktorý ostáva v celom rozsahu zachovaný.

X.

Predčasný zánik zmluvy

1. Túto Zmluvu možno predčasne ukončiť výlučne spôsobom a z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

-
2. Koncesionár je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, ak Obstarávateľ je v omeškaní s plnením akejkoľvek povinnosti podľa tejto Zmluvy, a to napriek písomnému upozorneniu Koncesionára na takéto omeškanie, ak od takéhoto upozornenia uplynulo najmenej 60 dní (každý z týchto dôvodov ďalej len "Porušenie na strane Obstarávateľa").
 3. Odstúpením Koncesionára od tejto Zmluvy táto Zmluva zaniká po uplynutí 6 mesiacov odo dňa doručenia jeho písomného odstúpenia od tejto Zmluvy druhej zmluvnej strane. Deň doručenia písomného odstúpenia Koncesionára od tejto Zmluvy druhej zmluvnej strane sa na účely tejto Zmluvy považuje za Deň predčasného zániku tejto Zmluvy (ďalej len „Deň predčasného zániku Zmluvy“ v príslušnom gramatickom tvare). Koncesionár nemôže odstúpiť od tejto Zmluvy po tom, čo mu bola doručená správa, ktorá potvrdzuje, že už bola splnená povinnosť, ktorej porušenie bolo dôvodom na odstúpenie od tejto Zmluvy.
 4. Obstarávateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, ak
 - a) Koncesionár mešká s vykonaním prác podľa tejto Zmluvy o viac ako 90 dní
 - b) Koncesionár závažným spôsobom porušuje akúkoľvek svoju povinnosť z tejto Zmluvy počas Koncesnej lehoty, a to napriek písomnému upozorneniu Obstarávateľa na takéto porušenie, ak od takéhoto upozornenia uplynulo najmenej 90 dní, (každý z týchto dôvodov ďalej len „Porušenie na strane Koncesionára“).Toto neplatí v prípade vplyvov vyššej moci (a zásahov tretích osôb) v zmysle právnych predpisov.
 5. Odstúpením Obstarávateľa od tejto Zmluvy táto Zmluva zaniká po uplynutí 6 mesiacov odo dňa doručenia jeho písomného odstúpenia od tejto Zmluvy druhej zmluvnej strane. Deň doručenia písomného odstúpenia Obstarávateľa od tejto Zmluvy druhej zmluvnej strane sa na účely tejto Zmluvy považuje za Deň predčasného zániku tejto Zmluvy (ďalej len „Deň predčasného zániku Zmluvy“ v príslušnom gramatickom tvare). Obstarávateľ nemôže odstúpiť od tejto Zmluvy po tom, čo mu bola doručená správa, ktorá potvrdzuje, že už bola splnená povinnosť, ktorej porušenie bolo dôvodom na odstúpenie od tejto Zmluvy.
 6. Ak oprávnená zmluvná strana písomne vezme späť odstúpenie od tejto Zmluvy a druhá zmluvná strana s takýmto späťvzatím písomne súhlasí, má sa za to, že k odstúpeniu od tejto Zmluvy nedošlo.

XI.

Kompenzácia v prípade predčasného zániku zmluvy

1. V prípade, ak dôjde k predčasnému zániku tejto Zmluvy v dôsledku odstúpenia Koncesionára od tejto Zmluvy z dôvodu porušenia na strane Obstarávateľa, Obstarávateľ je povinný zaplatiť Koncesionárovi v lehote do 2 mesiacov odo Dňa predčasného zániku Zmluvy kompenzáciu vo výške skutočne vynaložených nákladov na práce v zmysle položkového rozpočtu.
2. V prípade, ak dôjde k predčasnému zániku tejto Zmluvy v dôsledku odstúpenia Obstarávateľa od tejto Zmluvy z dôvodu Porušenia na strane Koncesionára, Obstarávateľ je povinný zaplatiť Koncesionárovi v lehote do 3 mesiacov odo dňa predčasného zániku Zmluvy kompenzáciu vo výške skutočne vynaložených nákladov na práce do dňa predčasného zániku zmluvy v zmysle položkového rozpočtu .
3. Ku kompenzácií podľa odseku 1. a 2. tohto článku sa pripočíta DPH.
4. V prípade, ak dôjde k predčasnému zániku zmluvy z dôvodu poskytnutia dotácie z MDaV SR a/alebo úveru zo ŠFRB na bytové jednotky a poskytnutia dotácie z MDaV SR na technickú vybavenosť (prípadne dotácie a/alebo úveru z iných dotačných alebo úverových mechanizmov), Obstarávateľ je povinný zaplatiť Koncesionárovi v lehote do 7 dní od pripísania predmetnej dotácie a/alebo úveru kompenzáciu vo výške sumy určenej v zmysle čl. VI ods. 4 písm. i) resp. j) tejto zmluvy,

po odrátaní sumy preukázateľných úžitkov koncesionára za predmet koncesie k dátumu nadobudnutia účinnosti rozhodnutia o schválení poskytnutia dotácie a/alebo úveru. Do sumy preukázateľných úžitkov koncesionára sa pre tieto účely nezapočítajú úžitky nadobudnuté do 3 rokov od začiatku plynutia koncesnej lehoty.

XII.

Postúpenie a prevod práv

1. Pokiaľ z tejto Zmluvy nevyplýva inak, žiadna zmluvná strana nie je oprávnená postúpiť svoje pohľadávky z tejto Zmluvy bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. Tým nie je dotknuté právo Koncesionára vykonávať činnosti prostredníctvom svojich subdodávateľov.
2. Koncesionár je oprávnený postúpiť nárok na Kompenzáciu podľa čl. X. tejto Zmluvy alebo akúkoľvek jej časť na akúkoľvek osobu, o ktorej vopred písomne informuje Obstarávateľa, a to aj pokiaľ ide o podmienenú Kompenzáciu (t.j. v čase, kedy nie je známe, či nárok na Kompenzáciu vznikne a v akej výške). Takto však možno postúpiť nárok na Kompenzáciu iba na jednu osobu; toto postúpenie možno obmedziť maximálnou výškou, pričom ak nárok na Kompenzáciu vznikne v menšej výške, má sa za to, že došlo k postúpeniu Kompenzácie len v tejto menšej výške.
3. Koncesionár je oprávnený previesť práva a povinnosti týkajúce sa prevádzky, údržby, opráv a správy nájomných bytov počas koncesnej lehoty na tretiu osobu, o ktorej vopred písomne informuje Obstarávateľa. Koncesionár však bude ručiť za povinnosti tejto tretej osoby. Takýmto prevodom práv a povinností však nedôjde k prevodu práva na Kompenzáciu, ibaže takýto prevod bude súčasťou dohody o prevode práv a povinností týkajúcich sa prevádzky, údržby, opráv a správy nájomných bytov. Dohoda o prevode práv a povinností bude uzatvorená len medzi Koncesionárom a treťou osobou. Takáto dohoda v časti, na základe ktorej bude táto tretia osoba oprávnená užívať nájomné byty, sa bude považovať za nájomnú zmluvu, resp. zmluvu o výpožičke.

XIII.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu uzatvoriť dohodu o splátkach alebo dohodu o odklade platenia pohľadávky Obstarávateľa, ktorá vznikne z tejto Zmluvy. Obsah takejto dohody nesmie odporovať právnym predpisom; dohoda, ktorá bude odporovať právnym predpisom, bude neplatná.
2. Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o obsahu tejto Zmluvy a jej prílohách, ako aj o ostatných dokumentoch projektu a záznamoch vypracovaných a vedených na základe tejto Zmluvy, ktoré sú označené ako "obchodné tajomstvo".
3. Ustanovenia odseku 2 tohto článku Zmluvy sa nevzťahujú na zverejnenie informácií:
 - a) takým stranám a v takom rozsahu, v akom to je potrebné na plnenie povinností podľa tejto Zmluvy a na realizáciu oprávnení podľa tejto Zmluvy;
 - b) ktoré sú verejne dostupné, pokiaľ sa tak nestalo v dôsledku porušenia povinností podľa tejto Zmluvy;
 - c) poradcom Koncesionára;
 - d) na základe rozhodnutia súdu alebo iného príslušného orgánu;
 - e) poradcom Obstarávateľa.
4. Koncesionár je povinný plniť svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy na svoje vlastné riziko (okrem práv, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy).
5. Táto Zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán o predmete plnenia podľa tejto Zmluvy. Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy, ktoré zmluvné strany uzavreli, či už ústne alebo písomne, týkajúce sa predmetu plnenia podľa tejto Zmluvy.

-
6. Všetky ceny, uvedené v tejto zmluve a jej prílohách sú uvedené bez DPH, pokiaľ nie je zmluvnými stranami výslovne dohodnuté inak.
 7. Zmluvné strany sa pre prípad, že Koncesionár obdrží od vybranej finančnej inštitúcie na základe projektu schváleného certifikovanou inštitúciou dotáciu z fondov Európskej únie, resp. z iných dotačných mechanizmov dohodli, že Koncesionár je povinný túto dotáciu v celom rozsahu bezodplatne previesť na Obstarávateľa, ak to pravidlá poskytovateľa takejto dotácie umožňujú. Obstarávateľ sa túto dotáciu zaväzuje použiť výlučne na účely tejto Zmluvy.

XIV.

Využitie subdodávateľov

1. Koncesionár predkladá v prílohe č. 3 k tejto zmluve zoznam všetkých svojich subdodávateľov (identifikačné údaje a predmet subdodávky) a údaje o osobe oprávnenej konať za každého subdodávateľa v rozsahu meno a priezvisko, adresa pobytu, dátum narodenia. Až do splnenia tejto Zmluvy je Koncesionár povinný oznámiť Obstarávateľovi akúkoľvek zmenu údajov o subdodávateľovi.
2. Koncesionár je oprávnený kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy vymeniť ktoréhokoľvek subdodávateľa, a to za predpokladu, že nový subdodávateľ spĺňa požiadavky uvedené v ust. § 41 ods.1 písm. b) zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení („ZVO“), ako aj povinnosť zápisu do registra partnerov verejného sektora, ak zákon pre takéhoto subdodávateľa tento zápis vyžaduje. Najneskôr 7 dní pred prijatím subdodávky od nového subdodávateľa, alebo od uzavretia zmluvné vzťahu s novým subdodávateľom (podľa toho ktorá udalosť nastane skôr, je Koncesionár povinný oznámiť Obstarávateľovi (identifikačné) údaje o novom subdodávateľovi a o osobe oprávnenej konať za nového subdodávateľa v rozsahu meno a priezvisko, adresa pobytu, dátum narodenia a zároveň predložiť zhotoviteľovi doklady preukazujúce, že nový subdodávateľ spĺňa podmienky účasti osobného postavenia v rozsahu požadovanom ust. § 41 ods. 1 písm. b) ZVO. Až do splnenia tejto Zmluvy je Koncesionár povinný oznámiť Obstarávateľovi akúkoľvek zmenu údajov o novom subdodávateľovi.
3. Povinnosti uvedené v bodoch 1. a 2. nie je Koncesionár povinný plniť v prípade subdodávateľov, ktorí mu dodávajú tovary.
4. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností týkajúcej sa subdodávateľov alebo ich zmeny (napr. neoznámenie zmeny subdodávateľa, nepredloženie dokladov preukazujúcich splnenie podmienok účasti podľa ust. § 41 ods.1 písm. b) ZVO, alebo využitie subdodávateľa, ktorý nespĺňa podmienky podľa ust. § 41 ods.1 písm. b) ZVO alebo povinnosť zápisu do registra partnerov verejného sektora, má Obstarávateľ právo odstúpiť od Zmluvy a má nárok na zmluvnú pokutu vo výške 50 000 EUR za každé porušenie ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností, a to aj opakovane.

XV.

Záverečné ustanovenia

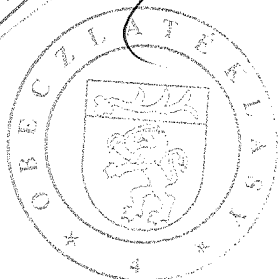
1. Zoznam osôb, ktorých zdroje a kapacity boli Koncesionárom použité na preukázanie splnenia podmienok účasti vo verejnom obstarávaní: nie sú.
2. Osoby uvedené v bode 1. tohto článku zodpovedajú za plnenie tejto zmluvy spoločne a nerozdielne spolu s Koncesionárom v zmysle ust. § 511 ods.1 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov). Ak dlh voči Obstarávateľovi splní Koncesionár alebo jedna z osôb uvedených v bode 1. tohto článku, povinnosť ostatných zanikne. Veľkosti podielov na dlhu u jednotlivých dlžníkov nie sú predmetom tejto Zmluvy. Osoby uvedené v bode 1. tohto článku svoj záväzok spoločný s Koncesionárom potvrdzujú podpisom tejto Zmluvy.

-
3. Táto Zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
 4. Táto Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, a z ktorých Obstarávateľ obdrží dva rovnopisy a Koncesionár obdrží dva rovnopisy
 5. Túto Zmluvu možno meniť len na základe dohody zmluvných strán vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve.
 6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Obstarávateľa.
 7. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, vyhlasujú, že nie je uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok, ani v tiesni, a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Zlatých Klasoch, dňa 10 -09- 2021

Za Obstarávateľa:

Marek Rigó, starosta obce



V Hornej Potôni, dňa 10 -09- 2021

Za Koncesionára:

~~BBAU s.r.o.
Šinečná ulica 566
930 36 Horná Potôň
IČO:51085097, IČ DPH:SK2120612505~~

Timea Szamaránszká, konateľ spoločnosti

Prílohy:

Príloha č. 1 Architektonická štúdia

Príloha č. 2 Harmonogram

Príloha č. 3 Koncesná dokumentácia - návrh na plnenie kritéria

