

Dodatok č. 3
k Zmluve o dielo č. j. 16/2020/OVaR zo dňa 17.01.2020
v znení dodatku č. 1 zo dňa 17.01.2020
zverejnený 21.01.2020, účinný od 22.01.2020
v znení dodatku č. 2 zo dňa 25.05.2020
zverejnený 28.05.2020, účinný od 29.05.2020
ktorá zahŕňa tieto zmluvné vzťahy:

Zmluva na dodávku architektonickej štúdie a projektovej dokumentácie
Zmluva o vykonaní inžinierskej činnosti
Zmluva o vykonaní búracích prác
Zmluva na dodanie 220 b.j. a technickej vybavenosti

uzavretá v zmysle § 269 ods. 2 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len ako „**Dodatok**“)

Zmluvné strany:

Objednávateľ:

Zastúpený: Mesto Nitra
Sídlo: Marek Hattas, primátor mesta
IČO: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
DIČ: 00 308 307
IČ DPH: 202 110 2853
Bankové spojenie: SK 202 110 2853
IBAN: Slovenská sporiteľňa, a.s.
SK0409000000005028001139
(ďalej aj ako „**Objednávateľ**“)

Dodávateľ:

Štatutárny orgán: DYNAMIK REAL 2, s.r.o.
Sídlo: Ing. Vladimír Viktor, konateľ
Zápis: Štúrova 22, 949 01 Nitra
IČO: OR Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro Vložka č. 41236/N zo dňa 16.03.2005
DIČ: 36 635 995
IČ DPH: 2021982215
Bankové spojenie: SK2021982215
IBAN: Všeobecná úverová banka, a.s.
SK8602000000003726012354
(ďalej aj ako „**Dodávateľ**“)

Časť I.
PREAMBULA

- 1) Zmluvné strany uzatvorili dňa 17.01.2020 Zmluvu o dielo č.j. 16/2020/OVaR, ktorá bola zverejnená dňa 21.01.2020, v znení jej neskorších dodatkov (ďalej iba „**Zmluva o dielo**“), predmetom ktorej je „**BD Tehelná – výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti**“ (ďalej iba „**dielo**“).
- 2) Zmluvné strany podpisom tohto Dodatku konštatujú, že Rozhodcovský súd Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory) rozhodol, že záväzok zmluvných strán podľa Zmluvy v nesplnenej časti, nezanikol a naďalej trvá (ako je definované nižšie), a teda zmluvné strany na účely výstavby BD Tehelná uzatvoria samostatnú Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy za podmienok v nej uvedených (ďalej len „**BKZ**“).
- 3) Zmluva o dielo bola uzatvorená na základe verejnej súťaže na realizáciu stavby: „BD Tehelná – výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti“ (ďalej ako „**Stavba**“) s vysúťaženou cenou za dielo vo výške 13 675 295,00 € bez DPH*, ktorá bola kalkulovaná **ku dňu 04.07.2019** – cenová ponuka Dodávateľa pre realizáciu Stavby (ďalej ako „**Cenová ponuka**“).
* čl. F.6 Zmluvy o dielo - Cena za dodanie – kúpu Stavby (neobsahuje cenu za dodanie predmetu Zmluvy na PD, cenu za predmet Zmluvy o vykonaní inžinierskej činnosti ani cenu za vykonanie búracích prác)

Od doby predloženia Cenovej ponuky došlo k viacerým nepriaznivým situáciám, ktoré ovplyvňujú ceny uvedené v Cenovej ponuke, a preto medzi zmluvnými stranami prebehli vzájomné rokovania ohľadne potreby pristúpiť k uzavretiu dodatku k Zmluve o dielo v súlade s § 18 ods. 1 písm. c) Zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní v platnom znení, ktorý umožňuje zvýšenie vysúťaženej ceny do 50% hodnoty pôvodnej zmluvy.

- 4) K uzavretiu tohto Dodatku zmluvné strany pristúpili:
- z dôvodu objektívnych skutočností, ktoré nemohol Dodávateľ predpokladať pred uzatvorením Zmluvy o dielo, a to na základe bezprecedentného rastu cien stavebných materiálov a energií spôsobené globálnymi zmenami na trhu stavebných materiálov a energií s ohľadom na pandémiu COVID-19 v období 2020 až 2022 a tiež s ohľadom na pretrvávajúci vojnový konflikt a mimoriadny stav na Ukrajine v rokoch 2022 až doteraz;
 - z dôvodu, že Dodávateľ nárast cien spôsobených uvedenými globálnymi udalosťami ani pri vynaložení najvyššej miery predvídavosti a v súlade so zásadami poctivého obchodného styku nemohol predpokladať a preniesť do svojej cenovej ponuky pred samotnou realizáciou diela;
 - z dôvodov uvedených v Metodickom usmernení Úradu pre verejného obstarávania č. 11923-5000/2023 zo dňa 16.08.2023, ktoré nadväzuje na Metodické usmernenie Úradu pre verejné obstarávanie č. 12069-5000/2022 zo dňa 7.10.2022, ktoré vo veci zákazky nevylúčili legitimitu zmeny zmluvy podľa § 18 ods. 1 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní;
 - z dôvodov uvedených vo Všeobecnom metodickom usmernení Úradu pre verejné obstarávanie č. 6-2022 zo dňa 16.05.2022;
 - na základe uznesení č. 451/2025-MZ zo dňa 18.11.2025, 262/2024-MZ zo dňa 27.06.2024, 483/2023-MZ zo dňa 14.12.2023, ktorým poslanci mestského zastupiteľstva schválili doplnenie uznesenia č. 43/2022-MZ, a to pokračovanie v investičnom zámere obstarania kúpy "BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti" v katastrálnom území Nitra podľa Zmluvy o dielo č.j. 16/2020/OVaR a zmenu kúpnej ceny z dôvodu objektívnych skutočností, a to skokového nárastu cien stavebných materiálov a dodávok spôsobené globálnymi zmenami na trhu stavebných materiálov a dodávok s ohľadom na pandémiu COVID-19 a s ohľadom na pretrvávajúci vojnový konflikt a mimoriadny stav na Ukrajine, pri postupe formou budúcej kúpy stavby „BD Tehelná — 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“ za podmienky dodržania zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní v zmysle metodických usmernení ÚVO s preferenciou financovania budúcej kúpy diela cez ŠFRB;
 - na základe Rozhodcovského rozsudku Rozhodcovského súdu Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory v Bratislave č.k. Rsp V-13/2024 zo dňa 28.03.2025, ktorý konštatoval, že „záväzok zmluvných strán Zmluvy o dielo č. 16/2020/OVaR zo dňa 17.01.2020 v znení dodatkov uvedený v jej časti E pod označením Zmluva na dodanie Stavby 220 b.j. a Technickej vybavenosti nezanikol a naďalej trvá“;
 - na základe listu Budúceho predávajúceho zo dňa 28.11.2025 označeného ako Zdôvodnenie navýšenia ceny projektu 220 b. j. BD Tehelná a znaleckého posudku zo dňa xx.xx.2026, č. xxxx, ktorý vypracoval: Slovenská technická univerzita v Bratislave;
 - z dôvodu, že zmluvné strany majú záujem dielo realizovať a dokončiť ho v súlade s týmto Dodatkom k Zmluve o dielo ako aj z dôvodu predchádzania novým súdnym sporom týkajúcej sa tejto veci.
- 5) Zmluvné strany na základe vyššie uvedených skutočností pristupujú k zmene Zmluvy o dielo v rozsahu ceny za stavbu z dôvodu podľa § 18 ods. 1 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Zákon o verejnom obstarávaní“), v rozsahu zmeny sadzby DPH a výmery prenajímaných pozemkov podľa § 18 ods. 1 písm. e) Zákona o verejnom obstarávaní.
- 6) Súčasťou zmien Zmluvy o dielo je aj spresnenie pozemkov špecifikovaných v článku E.3 bod 8. Zmluvy o dielo.

**Časť II.
PREDMET DODATKU**

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že v Časti F. Zmluvy - CENA DIELA A JEJ ŠPECIFIKÁCIA sa v plnom rozsahu ruší znenie článku F.1, článku F.2., článku F.3, článku F.4, článku F.5, článku F.6 a nahrádza ich novým úplným znením nasledovne:

**„Článok F.1
Celková cena za Dielo**

Celková cena za Dielo* predstavuje:

Cena diela bez DPH	19 667 108,86 €
23% DPH	4 523 435,04 €
Cena diela vrátane DPH	24 190 543,90 €
Slovom: dvadsaťštyri miliónov stodevät'desiattisícpäťstoštyridsaťtri eur deväť'desiat eurocentov“	

*Celková cena za Dielo zahŕňa aj :

- Cenu za predmet Zmluvy na PD podľa článku F.2 Zmluvy, pre ktorú sa aplikoval prenos DPH v zmysle článku F.7 bod 9 Zmluvy;
- Cenu za predmet Zmluvy o vykonaní inžinierskej činnosti podľa článku F.3 Zmluvy, pre ktorú sa aplikoval prenos DPH v zmysle článku F.7 bod 9 Zmluvy;
- Cenu za vykonanie búracích prác podľa článku F.4 Zmluvy, pre ktorú sa aplikoval prenos DPH v zmysle článku F.7 bod 9 Zmluvy;
- Cenu za dodanie Stavby zhotovením Diela podľa bodu F.5 Zmluvy, pre ktorú sa aplikuje prenos DPH v zmysle článku F.7 bod 9 Zmluvy., resp. Cenu za dodanie – kúpu stavby podľa článku F.6 Zmluvy.

„Špecifikácia ceny Diela

Článok F.2

Cena za predmet Zmluvy na PD

Cena za dodávku architektonickej štúdie a Projektovej dokumentácie bola stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:

Dokumentácia	Cena bez DPH	23% DPH*	Cena vrátane DPH
Štúdia	20 000,00 €	4 600,00 €	24 600,00 €
DUR	98 570,00 €	22 671,10 €	121 241,10 €
PD pre SP	301 368,00 €	69 314,64 €	370 682,64 €
RPD	315 262,00 €	72 510,26 €	387 772,26 €

Cena za Štúdiu a Projektovú dokumentáciu zahŕňa 23% daň z pridanej hodnoty, pre ktorú sa aplikuje prenos DPH v súlade s článkom F.7 bod 9 Zmluvy. Pre Cenu za Štúdiu a Projektovú dokumentáciu vystavil Dodávateľ voči Objednávateľovi dňa 01.10.2025 faktúru č. 10250001 s prenosom daňovej povinnosti, sekcia F41/42 klasifikácie CPA.

Pokiaľ by činnosťou Dodávateľa vzniklo dielo podľa Autorského zákona, stáva sa Objednávateľ okamihom prevzatia takéhoto diela jeho užívateľom, to znamená držiteľom výhradnej a časovo neobmedzenej licencie. Cena za toto právo použitia je zahrnutá v cene za dodanie predmetu Zmluvy na PD.“

„Článok F.3

Cena za predmet Zmluvy o vykonaní inžinierskej činnosti

Cena za vykonanie inžinierskej činnosti bola stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:

Druh povolenia	Cena bez DPH	23% DPH	Cena vrátane DPH
Územné rozhodnutie (článok C.1 bod 1. písm. a/ Zmluvy na PD)	19 200,00 €	4 416,00 €	23 616,00 €
EIA (článok C.1 bod 1. písm. b/ Zmluvy na PD)	8 800,00 €	2 024,00 €	10 824,00 €
stavebné povolenie pre Stavbu (článok C.1 bod 1. písm. c/ Zmluvy na PD)	6 600,00 €	1 518,00 €	8 118,00 €
stavebné povolenie pre komunikácie a spevnené plochy (článok C.1 bod 1. písm. d/ Zmluvy na PD)	5 000,00 €	1 150,00 €	6 150,00 €
povolenie na zriadenie vodnej stavby/vodných stavieb (článok C.1 bod 1. písm. e/ Zmluvy na PD)	5 000,00 €	1 150,00 €	6 150,00 €
povolenie na odstránenie stavby/odstránenie stavieb (článok C.1 bod 1. písm. f/ Zmluvy na PD)	6 600,00 €	1 518,00 €	8 118,00 €
Spolu:	51 200,00 €	11 776,00 €	62 976,00 €

Cena za výkon inžinierskej činnosti zahŕňa 23% daň z pridanej hodnoty, pre ktorú sa aplikuje prenos DPH v súlade s článkom F.7 bod 9 Zmluvy. Pre Cenu za výkon inžinierskej činnosti vystavil Dodávateľ voči Objednávateľovi dňa 01.10.2025 faktúru č. 10250002 s prenosom daňovej povinnosti, sekcia F41/42 klasifikácie CPA.“

„Článok F.4

Cena za vykonanie búracích prác

Cena za vykonanie búracích prác bola stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:

Búracie práce	Cena bez DPH	23%	Cena vrátane DPH
	513 305,00 €	118 060,15 €	631 365,15 €
Suma slovom spolu s DPH: šesťstotridsaťjedentisíc tristošesťdesiatpäť eur a pätnásť centov			

Cena za búracie práce zahŕňa 23% daň z pridanej hodnoty, pre ktorú sa aplikuje prenos DPH v súlade s článkom F.7 bod 9 Zmluvy. Pre Cenu za búracie práce vystavil Dodávateľ voči Objednávateľovi dňa 01.10.2025 faktúru č. 10250003 s prenosom daňovej povinnosti, sekcia F43 klasifikácie CPA.“

„Článok F.5

Cena za dodanie Stavby zhotovením Diela

Cena za vykonanie Diela je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení ako pevná cena. Jednotkové ceny každej položky v rozpočte budú zaokrúhlené na 2 desatinné miesta a cena celkom za jednotlivé položky bude vypočítaná ako súčin množstva a jednotkovej ceny zaokrúhlenej na 2 desatinné miesta. Cena celkom za každú položku bude zaokrúhlená na 2 desatinné miesta.

Cena Diela bez DPH	18 367 403,86 €
23% DPH	4 224 502,89 €
Cena Diela vrátane DPH	22 591 906,75 €
Slovom: dvadsaťdva miliónov päťstodeväťdesiatjedentisícdeväťstošesť eur sedemdesiatpäť eurocentov	

Cena Diela zahŕňa 23% daň z pridanej hodnoty. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by sa výška DPH zmenila, potom zmluvné strany upravia cenu diela zohľadniac príslušnú úpravu výšky zákonnej sadzby DPH.

Cena Diela je zmluvnými stranami dohodnutá ako cena pevná a maximálna za zhotovenie Diela v dohodnutom rozsahu a preto jej súčasťou je:

- cena všetkých dodávok, prác a výkonov, ktoré sú potrebné pre zhotovenie Diela podľa predmetu zadania ZoD, pokynov Objednávateľa (ktorými sa nemení rozsah Diela, cena Diela a dohodnuté zmluvné termíny pre vykonanie Diela),
- všetky náklady Dodávateľa na vykonanie Diela v dohodnutom rozsahu,
- cena za vypracovanie alebo obstaranie všetkých dokladov, ktoré má Dodávateľ odovzdať Objednávateľovi spolu s Dielom, resp. príslušnou časťou Diela, ktoré sú potrebné ku kolaudácii Diela, nemyslí sa však cena Štúdie, Projektovej dokumentácie, cena za vykonanie inžinierskych činností ani búracích prác.

V prípade, že dôjde k zrušeniu alebo odstúpeniu od ZoD z dôvodu na strane Objednávateľa resp. Dodávateľa, bude Dodávateľ fakturovať skutočne vykonané stavebné práce a/alebo dodávky podľa súpisu položiek odsúhlasených stavebným a technickým dozorom.

Zmluvné strany v súlade s právoplatným stavebným povolením/povoleniami Vydanými pre Dielo uzatvoria dodatok k ZoD, ktorým budú špecifikované všetky stavebné objekty (SO) Diela a ich cena, ktoré budú predmetom plnenia podľa ZoD. Pre vylúčenie pochybností sa má za to a zmluvné strany berú bez výhrad na vedomie, že v prípade, že nebude uzatvorený dodatok, resp. do okamihu uzatvorenia dodatku budú predmetom plnenia všetky SO stavby uvedené v právoplatnom stavebnom povolení/povoleniach vydaných pre Dielo, a to výlučne v požadovanom rozsahu Diela – byty bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti. Prípadné iné SO požadované objednávateľom pri dodaní Diela, ktoré môžu byť/alebo budú súčasťou PD nad rámec požadovaného rozsahu Diela, musia byť predmetom dodatku k ZoD v zmysle čl. E2 ods. 6 tejto zmluvy.“

„Článok F.6

Cena za dodanie – kúpu Stavby

Cena za dodanie – kúpu Stavby (kúpna cena) je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení nasledovne:

Cena Stavby bez DPH	18 367 403,86 €
23% DPH	4 224 502,89 €
Cena Stavby vrátane DPH	22 591 906,75 €
Slovom: dvadsaťdva miliónov päťstodeväťdesiatjedentisícdeväťstošesť eur sedemdesiatpäť eurocentov	

Cena za dodanie – kúpu Stavby zahŕňa 23% daň z pridanej hodnoty. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by sa výška DPH zmenila, potom zmluvné strany upravia cenu diela zohľadniac príslušnú úpravu výšky zákonnej sadzby DPH. Cena Stavby nezahŕňa cenu Štúdie a Projektovej dokumentácie ako aj cenu za vykonanie inžinierskych činností ani búracích prác.

Zmluvné strany v súlade s právoplatným stavebným povolením/povoleniami Vydanými pre Dielo uzatvoria dodatok k BKZ, ktorým budú špecifikované všetky stavebné objekty (SO) Diela a ich cena, ktoré budú predmetom plnenia podľa BKZ. Pre vylúčenie pochybností sa má za to a zmluvné strany berú bez výhrad na vedomie, že v prípade, že nebude uzatvorený dodatok, resp. do okamihu uzatvorenia dodatku budú predmetom plnenia všetky SO stavby uvedené v právoplatnom stavebnom povolení/povoleniach vydaných pre Dielo, a to výlučne v požadovanom rozsahu Diela – byty bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti. Prípadné iné SO požadované objednávateľom pri dodaní Diela, ktoré môžu byť/alebo budú súčasťou PD nad rámec požadovaného rozsahu Diela, musia byť predmetom dodatku k BKZ v zmysle čl. E12 ods. 7 tejto zmluvy.

- 2) Nakoľko Dielo nebude zasahovať do celej výmery pozemkov schválených na nájom podľa uznesenia č. 44/2022-MZ zo dňa 10.02.2022 v znení uznesenia č. 157/2022-MZ zo dňa 21.04.2022 (19.370 m²), sa Zmluvné strany dohodli, že v Časti E. Zmluvy - ZMLUVA NA DODANIE STAVBY 220 b.j. A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI sa v plnom rozsahu ruší znenie článku E.3, bod 8. a nahrádza sa novým úplným znením nasledovne:

8. Miesto vykonania Diela - Stavenisko, Územie:

Katastrálne územie: Nitra, pozemky zapísané na LV č. 3681 v prospech výlučného vlastníka: Mesto Nitra, na Tehelnej ulici, a to:

- parcela registra „C“ č. 4753/1 – používaná výmera 7863 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4753/2 – používaná výmera 334 m², ostatná plocha
 - parcela registra „C“ č. 4753/3 – používaná výmera 291 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4753/4 – používaná výmera 370 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4753/5 – používaná výmera 545 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4753/6 – používaná výmera 1154 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4753/7 – používaná výmera 664 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4753/9 – používaná výmera 150 m², zastavané plochy a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4753/10 – používaná výmera 6213 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4754/1 – používaná výmera 490 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4754/2 – používaná výmera 736 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4756 – používaná výmera 479 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4781/1 – používaná výmera 32 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra „C“ č. 4821/67 – používaná výmera 49 m², zastavaná plocha a nádvorie.
- spolu používaná výmera – 19.370 m².*

Časť III. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA DODATKU

- 1) Zmluvné strany zhodne deklarujú, že cena za predmet Zmluvy na PD podľa čl. F.2, cena za predmet Zmluvy o vykonaní inžinierskej činnosti podľa čl. F.3 a cena za vykonanie búracích prác podľa čl. F.4 bola v plnej výške uhradená dodávateľovi pred uzatvorením tohto Dodatku a to podľa čl. F.8 ods. 2, 3 Zmluvy o dielo.
- 2) Ostatné ustanovenia Zmluvy o dielo zostávajú v platnosti bez zmeny.
- 3) Dodatok nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
- 4) Dodatok sa vyhotovuje v 8 vyhotoveniach, ktoré majú povahu originálu, dva exempláre pre Objednávateľa, dva exempláre pre Dodávateľa, dva exempláre pre potreby ŠFRB a dva exempláre pre potreby Ministerstva.
- 5) Dodatok podpisujú zmluvné strany na znak súhlasu s jeho obsahom.

V Nitre, dňa

V Nitre, dňa

Objednávateľ:

Dodávateľ:

.....
Mesto Nitra
Marek Hattas, primátor mesta
(úradne overený podpis)

.....
DYNAMIK REAL 2, s.r.o.
Ing. Vladimír Viktor, konateľ
(úradne overený podpis)