

ZMLUVA O DIELO

č. ZoD-2026/021

uzavretá podľa § 631 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

Zhotoviteľ:

LIMAT Reality&Building s.r.o.

sídlo: 1. mája 1016/4, 010 01 Žilina, IČO: 54 125 588, DIČ: 2121572607, IČ DPH: SK2121572607

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č. 78212/L

konajúca: Matúš Lipták, konateľ

bankové spojenie / IBAN: SK94 0900 0000 0051 8439 8924, e-mail: liptak@limat-rb.sk

(ďalej len „Zhotoviteľ“)

Objednávateľ:

Vladimír Lipták

bytom: Ľudovíta Fullu 46, 851 05 Bratislava

dátum narodenia: [doplniť], e-mail: [doplniť], tel.: [doplniť]

(ďalej len „Objednávateľ“; Zhotoviteľ a Objednávateľ ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

Objednávateľ uzatvára túto Zmluvu ako fyzická osoba – spotrebiteľ, mimo rámca svojej podnikateľskej činnosti.

Článok II. Predmet Zmluvy a rozsah diela

1. Zhotoviteľ sa zaväzuje vykonať pre Objednávateľa na svoje náklady a na svoje nebezpečenstvo dielo: „Rodinný dom – Senec – holodom“ na pozemku parc. č. [doplniť], katastrálne územie Senec, obec Senec (ďalej len „Dielo“ a „Stavenisko“), a to v rozsahu a kvalite podľa projektovej dokumentácie vypracovanej [doplniť projektanta] (ďalej len „Projektová dokumentácia“) a podľa položkovitého rozpočtu „Rodinný dom - Senec - holodom“ zo dňa 20. 8. 2026, ktorý tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy (ďalej len „Rozpočet“). Objednávateľ sa zaväzuje riadne vykonané Dielo prevziať a zaplatiť cenu Diela podľa článku III. a IV. Zmluvy.
2. Dielo sa vykonáva v štýle „holodom“, t. j. stavba dokončená do štádia podľa Rozpočtu (najmä hrubá stavba, strecha a povlaková krytina, tepelné izolácie, výplne otvorov vrátane exteriérových žalúzií a garážových vrát, vnútorné a vonkajšie omietky, zateplenie fasády, SDK podhlády, kamenný obklad, poter). Súčasťou Diela nie sú práce a dodávky, ktoré nie sú výslovne uvedené v Rozpočte (najmä zdravotníctvo, elektroinštalácie, vykurovanie, podlahové krytiny, obklady a dlažby nad rámec Rozpočtu, interiérové dvere, prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, oploštenie a terénne úpravy).
3. Dielo sa člení na štyri etapy (ďalej len „Etapa“), ktorých vecný rozsah, ceny a lehoty sú uvedené v Prílohe č. 2 Zmluvy:
 - a) Etapa I – Spodná stavba (zemné práce, zakladanie, hydroizolácia spodnej stavby, zariadenie staveniska (VRN));
 - b) Etapa II – Hrubá stavba nadzemia (zvislé a kompletne konštrukcie, vodorovné konštrukcie, pomocné lešenie, presun hmôt, HZS);
 - c) Etapa III – Strecha, izolácie a výplne otvorov (povlakové krytiny, tepelné izolácie, tesárske a klampiarske konštrukcie, hliníkové výplne otvorov, žalúzie, vráta);
 - d) Etapa IV – Povrchy a kompletizácia (vnútorné a vonkajšie omietky, zateplenie fasády, SDK podhlády, stolárske konštrukcie, kamenný obklad, fasádne lešenie, vyčistenie);

4. Dokončením Etapy II je zhotovená hrubá stavba v rozsahu zodpovedajúcom rozpočtu „Rodinný dom - Senec - hrubá stavba“ zo dňa 20. 8. 2026, ktorý má výlučne informatívnu povahu a na účely fakturácie a ceny je rozhodujúci Rozpočet podľa Prílohy č. 1.
5. Zhotoviteľ je oprávnený vykonať časti Diela prostredníctvom tretích osôb (subdodávateľov); za ich plnenie zodpovedá, ako keby plnil sám.

Článok III. Cena Diela

1. Cena Diela je určená podľa Rozpočtu dohodou Zmluvných strán a predstavuje **1 067 981,80 EUR bez DPH**; DPH v sadzbe 23 % predstavuje 245 635,81 EUR; cena Diela vrátane DPH predstavuje **1 313 617,61 EUR s DPH** (ďalej len „Cena Diela“).
2. Jednotkové ceny uvedené v Rozpočte sú pevné a záväzné počas celej doby výstavby. Cena Diela je cenou podľa rozpočtu v zmysle § 635 Občianskeho zákonníka a nesmie sa bez súhlasu Objednávateľa zvýšiť. Výmery (množstvá) uvedené v Rozpočte vychádzajú z Projektovej dokumentácie; skutočne vykonané množstvá sa vykazujú v súpise vykonaných prác k príslušnej Etape a fakturuje sa skutočne vykonaný rozsah pri zachovaní jednotkových cien.
3. K cene sa uplatňuje DPH podľa právnych predpisov účinných ku dňu vzniku daňovej povinnosti. Ak v priebehu vykonávania Diela dôjde k zmene sadzby DPH, cena s DPH sa upraví podľa sadzby platnej v čase dodania príslušného plnenia; suma bez DPH sa nemení. Takáto úprava nie je zmenou Zmluvy a nevyžaduje dodatok.
4. Práce, dodávky a náklady, ktoré nie sú zahrnuté v Rozpočte (ďalej len „Práce navyše“), je Zhotoviteľ povinný vykonať a Objednávateľ zaplatiť len na základe obojstranne odsúhlaseného písomného zmenového listu podľa článku VIII. Zmluvy. Práce zahrnuté v Rozpočte, ktoré sa na žiadosť Objednávateľa nevykonajú, sa odpočítajú z Ceny Diela v cenách podľa Rozpočtu (menej práce).

Článok IV. Platobné podmienky, zálohy a fakturácia

1. **Zálohová platba pri podpise.** Objednávateľ zaplatí Zhotoviteľovi do 7 dní od uzavretia Zmluvy zálohu vo výške 5 % Ceny Diela s DPH, t. j. **65 680,88 EUR** (ďalej len „Podpisová záloha“). Podpisová záloha plní funkciu stálej zálohy počas celej doby vykonávania Diela; nezapočítava sa na priebežné etapové zálohy, ale až na faktúru za Etapu IV, podľa platobného kalendára v Prílohe č. 2. Pri zániku Zmluvy pred jej úplným splnením sa nespotrebovaná časť prijatých záloh zúčtuje pri vysporiadaní podľa článku XIII. ods. 4. Zhotoviteľ nie je povinný začať s vykonávaním Diela pred pripísaním Podpisovej zálohy na jeho účet.
2. **Etapové zálohy.** Pred začatím každej Etapy zaplatí Objednávateľ zálohu vo výške 30 % ceny príslušnej Etapy s DPH podľa Prílohy č. 2, a to na základe zálohovej faktúry Zhotoviteľa so splatnosťou 7 dní, vystavenej najskôr 21 dní pred plánovaným začatím Etapy. Ide o primerané preddavky v zmysle § 634 ods. 2 Občianskeho zákonníka, keďže Dielo sa vykonáva po častiach a vyžaduje značné náklady.
3. **Etapové faktúry.** Po dokončení každej Etapy a jej prevzatí podľa článku IX. (alebo po nastúpení fikcie prevzatia Etapy) vystaví Zhotoviteľ faktúru na zvyšných 70 % ceny Etapy s DPH, na základe súpisu vykonaných prác. Splatnosť faktúry je 7 dní od jej doručenia. Na faktúru sa započítajú zálohy vzťahujúce sa na príslušnú Etapu (materiálové zálohy podľa ods. 4, ak boli uhradené, a Podpisová záloha v rozsahu podľa ods. 1).
4. **Materiálová záloha na atypické dodávky.** Na materiály a výrobky zhotovované alebo objednávané na mieru pre Dielo, ktorých zoznam a ceny sú uvedené v Prílohe č. 3 (najmä hliníkové výplne otvorov, vchodové dvere, presklená stena, garážové vráta, exteriérové žalúzie a kamenný obklad, spolu **153 396,62 EUR bez DPH / 188 677,84 EUR s DPH**), zaplatí Objednávateľ zálohu vo výške 70 % ich ceny s DPH pred ich objednaním u výrobcu a doplatok vo výške zvyšných 30 % ich ceny s DPH pred ich dodaním na Stavenisko, vždy na základe zálohovej faktúry so splatnosťou 7 dní. Zhotoviteľ nie je povinný tieto dodávky objednať, resp. prevziať od výrobcu, pred

úhradou príslušnej platby; o dobu omeškania Objednávateľa s úhradou sa predlžujú lehoty dotknutých Etáp. Materiálová záloha a doplatok sa započítavajú na faktúru Etapy, v ktorej sa príslušné dodávky zabudujú.

5. **Zádržné.** Objednávateľ je oprávnený zadržať z faktúry za Etapu IV sumu vo výške 5 % Ceny Diela s DPH, t. j. **65 680,88 EUR** (ďalej len „Zádržné“). Zádržné je splatné do 14 dní odo dňa odstránenia poslednej vady a nedorobku uvedeného v preberacom protokole k Dielu, najneskôr však do 60 dní od prevzatia Diela, ak neodstránené vady nebránia užívaniu Diela; inak do 14 dní od odstránenia väd brániacich užívaniu.
6. Faktúry musia obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH. Platby sa vykonávajú bezhotovostne na účet Zhotoviteľa uvedený vo faktúre; za deň úhrady sa považuje deň pripísania sumy na účet Zhotoviteľa. Objednávateľ nie je oprávnený jednostranne zadržať platbu ani započítať vlastnú pohľadávku nad rámec Zádržného, s výnimkou prípadov, keď to pripúšťajú kogentné ustanovenia právnych predpisov.
7. **Omeškanie Objednávateľa.** Pri omeškaní Objednávateľa s úhradou akejkoľvek platby podľa Zmluvy má Zhotoviteľ nárok na úrok z omeškania v zákonnej výške. Ak omeškanie presiahne 5 dní, je Zhotoviteľ oprávnený po písomnom upozornení a márnom uplynutí dodatočnej lehoty 3 dní prerušiť vykonávanie Diela; o dobu prerušenia (vrátane primeranej doby na opätovnú mobilizáciu, najviac 10 pracovných dní) sa predlžujú všetky lehoty podľa Zmluvy a Zhotoviteľ nie je v omeškaní. Preukázané účelne vynaložené náklady konzervácie a zabezpečenia rozostavaného Diela počas prerušenia znáša Objednávateľ.
8. Prehľad platieb (platobný kalendár) tvorí súčasť Prílohy č. 2 Zmluvy.

Článok V. Čas plnenia

1. Zhotoviteľ začne s vykonávaním Diela do 14 dní odo dňa, keď budú kumulatívne splnené tieto podmienky: (a) protokolárne odovzdanie Staveniska Objednávateľom, (b) odovzdanie právoplatného rozhodnutia povoľujúceho uskutočnenie stavby a realizačnej Projektovej dokumentácie, (c) pripísanie Podpisovej zálohy a zálohy na Etapu I na účet Zhotoviteľa a (d) uplynutie lehoty na odstúpenie podľa článku XIV. ods. 2, ibaže Objednávateľ výslovne požiadal o skoršie začatie podľa článku XIV. ods. 3.
2. Lehoty vykonania jednotlivých Etáp sú uvedené v Prílohe č. 2; Zhotoviteľ vykoná Dielo ako celok najneskôr do 14 mesiacov odo dňa začatia podľa ods. 1. Zhotoviteľ je oprávnený vykonať Dielo alebo jeho časť aj pred dohodnutým termínom a Objednávateľ sa zaväzuje takéto plnenie prevziať.
3. Lehoty podľa ods. 2 sa predlžujú o dobu, počas ktorej nebolo možné v prácach pokračovať alebo pokračovanie bolo podstatne sťažené z dôvodov, ktoré nie sú na strane Zhotoviteľa, najmä: (a) omeškanie Objednávateľa s platbou, so súčinnosťou alebo s odovzdaním podkladov, (b) nepriaznivé klimatické podmienky nezlučiteľné s technologickými predpismi (najmä teplota pod +5 °C alebo nad +30 °C pri betonáži, murovaní a omietkach, silný dážď, sneh, vietor nad 10 m/s pri žeriavových a výškových prácach), (c) technologické prestávky vyplývajúce z STN a technologických predpisov výrobcov, (d) skryté prekážky podľa článku VII. ods. 5, (e) zmeny Diela podľa článku VIII., (f) vyššia moc podľa článku XV., (g) rozhodnutia orgánov verejnej moci nezavinené Zhotoviteľom. Zhotoviteľ dotknuté skutočnosti zaznamenaná v stavebnom denníku.

Článok VI. Stavenisko a súčinnosť Objednávateľa

1. Objednávateľ odovzdá Zhotoviteľovi Stavenisko vypratané a právne aj fakticky spôsobilé na vykonávanie Diela, s prístupom vhodným pre stavebnú mechanizáciu, a to protokolárne najneskôr 5 dní pred dohodnutým začatím prác.
2. Objednávateľ zabezpečí na vlastné náklady odberné miesta vody a elektrickej energie pre potreby stavby; náklady na odobraté médiá znáša Objednávateľ. Ak odberné miesta nemožno zriadiť, Zmluvné strany dohodnú náhradné riešenie; súvisiace náklady nie sú zahrnuté v Cene Diela.

3. Objednávateľ zodpovedá za správnosť a úplnosť Projektovej dokumentácie, ktorú odovzdal Zhotoviteľovi, a za právoplatnosť povolení potrebných na uskutočnenie stavby. Zhotoviteľ nezodpovedá za vady Diela spôsobené vadami Projektovej dokumentácie alebo nevhodnými pokynmi Objednávateľa, ak na ich nevhodnosť písomne upozornil a Objednávateľ na nich trval (§ 637 Občianskeho zákonníka).
4. Objednávateľ je oprávnený vykonávať kontrolu Diela osobne alebo prostredníctvom ním povereného stavebného dozoru; kontrolné dni sa uskutočnia spravidla raz za 2 týždne. Kontrolou nesmie neprimerane zasahovať do vykonávania prác.
5. Zhotoviteľ zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, požiarnu ochranu a poriadok na Stavenisku a za nakladanie s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s právnymi predpismi. Zhotoviteľ je povinný mať počas vykonávania Diela uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám v súvislosti s jeho činnosťou.

Článok VII. Vykonávanie Diela

1. Zhotoviteľ vykoná Dielo s odbornou starostlivosťou, v kvalite zodpovedajúcej Projektovej dokumentácii, platným slovenským technickým normám (STN, STN EN), technologickým predpisom výrobcov a všeobecne záväzným právnym predpisom.
2. Zhotoviteľ vedie odo dňa prevzatia Staveniska stavebný denník v rozsahu podľa právnych predpisov. Objednávateľ alebo jeho stavebný dozor je oprávnený do denníka nahliadať a robiť v ňom záznamy.
3. Zhotoviteľ vyzve Objednávateľa najmenej 3 pracovné dni vopred (zápisom v stavebnom denníku, e-mailom alebo SMS) na kontrolu konštrukcií a prác, ktoré budú ďalším postupom zakryté. Ak sa Objednávateľ na kontrolu nedostaví, Zhotoviteľ je oprávnený práce zakryť; na žiadosť Objednávateľa ich odkryje a znovu zakryje na náklady Objednávateľa, ibaže sa zistí vada, za ktorú zodpovedá Zhotoviteľ.
4. Materiály a výrobky použité na Dielo budú nové, prvej akostnej triedy a budú zodpovedať špecifikácii v Rozpočte. Zhotoviteľ je oprávnený použiť materiál alebo výrobok inej značky v rovnakej alebo vyššej kvalite a štandarde, ak pôvodne špecifikovaný materiál nie je dostupný v čase potreby; podstatné zámeny vopred odsúhlasí Objednávateľ, pričom súhlas nesmie bezdôvodne odoprieť.
5. Ak Zhotoviteľ pri vykonávaní Diela narazí na skryté prekážky nezistiteľné pri uzavieraní Zmluvy (najmä odlišné geologické alebo hydrogeologické pomery oproti Projektovej dokumentácii, nevyznačené inžinierske siete, archeologické nálezy, environmentálne záťaž), bezodkladne to oznámi Objednávateľovi a navrhne ďalší postup. Práce vyvolané takýmito prekážkami sú Prácami navyše podľa článku VIII.; o dobu ich riešenia sa predlžujú lehoty podľa Zmluvy.

Článok VIII. Zmeny Diela a Práce navyše

1. Zmeny rozsahu, kvality alebo technológie Diela, Práce navyše a menej práce sa dohodnú formou písomného, vzostupne číslovaného zmenového listu, podpísaného oboma Zmluvnými stranami, s uvedením vecného rozsahu zmeny, jej ocenenia a vplyvu na lehoty (ďalej len „Zmenový list“). Za písomnú formu Zmenového listu sa považuje aj výmena e-mailových správ z adries Zmluvných strán uvedených v článku I., z ktorej vyplýva zhodná vôľa oboch strán o rozsahu, cene a vplyve na lehoty.
2. Práce navyše sa oceňujú jednotkovými cenami podľa Rozpočtu; položky, ktoré Rozpočet neobsahuje, sa ocenia podľa aktuálnej cenovej sústavy CENKROS (Cenekon), a ak to nie je možné, cenou obvyklou v mieste a čase plnenia.
3. Zhotoviteľ nie je povinný vykonať Práce navyše pred podpisom Zmenového listu; to neplatí pre neodkladné práce nevyhnutné na odvrátenie bezprostrednej škody na Diele, zdraví alebo majetku, ktoré je Zhotoviteľ oprávnený vykonať aj bez Zmenového listu a Objednávateľ mu uhradí ich účelne vynaložené náklady.

4. Platby za plnenia podľa Zmenových listov sú splatné spolu s faktúrou za Etapu, v ktorej boli vykonané; pri rozsiahlejších zmenách (nad 10 000 EUR s DPH) je Zhotoviteľ oprávnený požadovať primeranú zálohu.

Článok IX.

Odobzдание a prevzatie Diela a Etáp

1. Dielo sa odovzdáva a preberá po Etapách a následne ako celok. Zhotoviteľ vyzve Objednávateľa na prevzatie Etapy alebo Diela najmenej 5 pracovných dní vopred; o odovzdaní sa spíše preberací protokol.
2. Objednávateľ je povinný Etapu alebo Dielo prevziať, ak nevykazuje vady a nedorobky, alebo ak vykazuje len ojedinelé drobné vady a nedorobky, ktoré samy osebe ani v spojení s inými nebránia riadnemu užívaniu, a to s uvedením ich zoznamu a lehôt na odstránenie v preberacom protokole. Existencia takýchto drobných väd a nedorobkov nie je dôvodom na odmietnutie prevzatia ani na zadržanie platby nad rámec Zádržného.
3. Ak sa Objednávateľ na preberacie konanie bez ospravedlnenia nedostaví alebo prevzatie bezdôvodne odmietne, považuje sa Etapa alebo Dielo za prevzaté uplynutím 3 pracovných dní od termínu uvedeného vo výzve; na tento následok musí byť Objednávateľ vo výzve upozornený. Zhotoviteľ v takom prípade zašle Objednávateľovi jednostranne spísaný preberací protokol.
4. Nebezpečenstvo škody na zhotovenej časti Diela prechádza na Objednávateľa prevzatím príslušnej Etapy (vrátane fikcie prevzatia podľa ods. 3). Do prevzatia znáša nebezpečenstvo škody na Diele Zhotoviteľ; to neplatí pre škody spôsobené Objednávateľom alebo tretími osobami, ktorým Objednávateľ umožnil prístup na Stavenisko, a pre škody na častiach Diela, ktoré Objednávateľ predčasne užíva.
5. Súčasťou odovzdania Diela ako celku je odovzdanie dokladov nevyhnutných na jeho užívanie a kolaudáciu v rozsahu plnení Zhotoviteľa: certifikáty a vyhlásenia o parametroch zabudovaných materiálov a výrobkov, doklady o nakladaní s odpadmi, stavebný denník a záručné listy výrobcov.

Článok X.

Vlastnícke právo a výhrada vlastníctva

1. Vlastníkom zhotovovanej stavby je Objednávateľ ako stavebník.
2. Materiály, výrobky a zariadenia dodané Zhotoviteľom na Stavenisko, ktoré neboli zabudované do Diela, zostávajú vo výlučnom vlastníctve Zhotoviteľa až do úplného zaplatenia všetkých splatných pohľadávok Zhotoviteľa zo Zmluvy (**výhrada vlastníctva**). Objednávateľ nie je oprávnený takéto veci užívať, spracovať, scudziť ani zaťažovať právom tretej osoby a je povinný strpieť ich odvoz Zhotoviteľom pri prerušení prác alebo zániku Zmluvy. To neplatí pre materiály a výrobky podľa Prílohy č. 3, ktorých cena bola Objednávateľom v celom rozsahu zaplatená: vlastnícke právo k nim prechádza na Objednávateľa okamihom úplného zaplatenia ich ceny a Zhotoviteľ ich do ich zabudovania bezplatne uskladní a zreteľne označí ako vlastníctvo Objednávateľa.
3. Zaplatené a nezabudované materiály sa pri zániku Zmluvy vydajú Objednávateľovi, alebo sa ich hodnota vyúčtuje v prospech Objednávateľa.

Článok XI.

Zodpovednosť za vady a záruka

1. Zhotoviteľ zodpovedá za vady, ktoré má Dielo pri prevzatí, a za vady, ktoré sa vyskytnú v záručnej dobe. Záručná doba na stavebné práce a stavebnú časť Diela je 36 mesiacov (§ 646 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Na zabudované výrobky a zariadenia s vlastným záručným listom výrobcu (najmä hliníkové výplne otvorov, žalúzie, garážové vráta, hydroizolačné systémy) platí záručná doba poskytovaná výrobcom, najmenej však 24 mesiacov. Záručná doba začína plynúť odo dňa prevzatia Diela; pri Etapách prevzatých skôr začína záručná doba plynúť odo dňa prevzatia Diela ako celku, najneskôr však 6 mesiacov od prevzatia príslušnej Etapy, ak k prevzatí Diela ako celku nedôjde z dôvodov na strane Objednávateľa.

2. Záruka sa nevzťahuje na vady spôsobené: (a) bežným opotrebením, (b) nesprávnym užívaním alebo údržbou v rozpore s odovzdanými pokynmi a technickými listami, (c) zásahom Objednávateľa alebo tretích osôb do Diela, (d) vadami Projektovej dokumentácie alebo pokynmi Objednávateľa, na ktorých nevhodnosť Zhotoviteľ písomne upozornil, (e) vyššou mocou.
3. Objednávateľ oznámi vadu Zhotoviteľovi bez zbytočného odkladu po jej zistení, písomne alebo e-mailom, s opisom vady a jej prejavov. Zhotoviteľ sa k reklamácií vyjadrí do 5 pracovných dní a oprávnené reklamované vady odstráni v primeranej lehote dohodnutej s Objednávateľom, spravidla do 30 dní; vadu brániacu užívaniu Diela alebo havarijný stav začne riešiť do 48 hodín. Práva Objednávateľa zo zodpovednosti za vady podľa § 645 a nasl. Občianskeho zákonníka tým nie sú dotknuté.

Článok XII. Zmluvné pokuty

1. Pri omeškaní Zhotoviteľa s vykonaním Etapy oproti lehote podľa Prílohy č. 2 (po zohľadnení predĺžení podľa článku V. ods. 3) má Objednávateľ nárok na zmluvnú pokutu 0,03 % z ceny nedokončenej Etapy s DPH za každý deň omeškania, najviac však 5 % z ceny príslušnej Etapy s DPH.
2. Pri omeškaní Objednávateľa s prevzatím Etapy alebo Diela alebo s odovzdaním Staveniska má Zhotoviteľ nárok na zmluvnú pokutu 0,03 % z ceny príslušnej Etapy s DPH za každý deň omeškania, najviac však 5 % z ceny príslušnej Etapy s DPH; nárok na náhradu prestojov a nákladov podľa článku IV. ods. 7 tým nie je dotknutý.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť zabezpečená pokutou. Popri zmluvnej pokute podľa ods. 1 má Objednávateľ právo na náhradu škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu.

Článok XIII. Prerušenie prác, odstúpenie od Zmluvy

1. Zhotoviteľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak: (a) je Objednávateľ v omeškaní s úhradou akejkoľvek platby podľa Zmluvy o viac ako 30 dní napriek písomnej výzve s dodatočnou lehotou aspoň 10 dní, (b) Objednávateľ ani v dodatočnej lehote neposkytne súčinnosť nevyhnutnú na vykonávanie Diela (najmä neodovzdá Stavenisko alebo dokumentáciu), (c) Objednávateľ napriek písomnému upozorneniu trvá na nevhodnom pokyne alebo (d) vykonávanie Diela je znemožnené z dôvodov na strane Objednávateľa po dobu dlhšiu ako 60 dní.
2. Objednávateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak: (a) je Zhotoviteľ v omeškaní s vykonaním Etapy o viac ako 60 dní z dôvodov výlučne na svojej strane a nápravu nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej písomne, nie kratšej ako 15 dní, alebo (b) Zhotoviteľ vykonáva Dielo v podstatnom rozpore so Zmluvou a nápravu nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote. Právo Objednávateľa odstúpiť od Zmluvy podľa § 642 Občianskeho zákonníka tým nie je dotknuté.
3. Ak Objednávateľ odstúpi od Zmluvy podľa § 642 ods. 1 Občianskeho zákonníka (odstúpenie bez porušenia povinností Zhotoviteľa), je povinný zaplatiť Zhotoviteľovi sumu pripadajúcu na práce už vykonané, cenu materiálov a výrobkov už objednaných alebo dodaných pre Dielo (vrátane atypických dodávok podľa Prílohy č. 3, ktoré nemožno bez ťažkostí využiť inak) a nahradiť účelne vynaložené náklady spojené so zastavením prác a vypratím Staveniska.
4. Odstúpenie musí byť písomné a je účinné doručením druhej Zmluvnej strane. Zmluva zaniká s účinkami ku dňu doručenia (ex nunc); Zmluvné strany si plnenia poskytnuté do zániku Zmluvy nevracajú a vysporiadajú sa podľa ods. 3, resp. podľa skutočne vykonaného rozsahu prác oceneného podľa Rozpočtu. Do 15 dní od zániku Zmluvy sa vykoná inventarizácia rozostavaného Diela za účasti oboch strán.
5. Ustanovenia o zárukách vo vzťahu k vykonanej časti Diela, o zmluvných pokutách, náhrade škody a riešení sporov trvajú aj po zániku Zmluvy.

Článok XIV.

Osobitné ustanovenia o ochrane spotrebiteľa

1. Zhotoviteľ pred uzavretím Zmluvy oznámil Objednávateľovi informácie podľa § 5 a nasl. zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, najmä hlavné vlastnosti Diela, celkovú cenu, platobné a dodacie podmienky, informácie o zodpovednosti za vady a o práve odstúpiť od Zmluvy.
2. Ak bola Zmluva uzavretá mimo prevádzkových priestorov Zhotoviteľa alebo na diaľku, Objednávateľ má právo odstúpiť od Zmluvy bez uvedenia dôvodu do 14 dní odo dňa jej uzavretia, a to listom na adresu sídla Zhotoviteľa alebo e-mailom; môže použiť vzorový formulár, ktorý tvorí Prílohu č. 4 Zmluvy.
3. Objednávateľ podpisom Zmluvy **výslovne žiada Zhotoviteľa, aby začal poskytovať plnenie ešte pred uplynutím lehoty na odstúpenie od Zmluvy**, a vyhlasuje, že bol poučený o tom, že ak od Zmluvy v lehote podľa ods. 2 odstúpi, je povinný uhradiť Zhotoviteľovi cenu za plnenie skutočne poskytnuté do dňa doručenia odstúpenia, a že úplným vykonaním služby pred uplynutím lehoty právo na odstúpenie podľa ods. 2 stráca.
4. Orgánom dozoru je Slovenská obchodná inšpekcia. Objednávateľ má právo obrátiť sa na Zhotoviteľa so žiadosťou o nápravu, a ak Zhotoviteľ žiadosti nevyhoví alebo na ňu neodpovie do 30 dní, má právo podať návrh na začatie alternatívneho riešenia sporu subjektu alternatívneho riešenia sporov podľa zákona č. 391/2015 Z. z.; príslušným subjektom je Slovenská obchodná inšpekcia (www.soi.sk).
5. Žiadne ustanovenie Zmluvy nevylučuje ani neobmedzuje práva, ktoré Objednávateľovi ako spotrebiteľovi priznávajú kogentné ustanovenia právnych predpisov; ak by niektoré ustanovenie Zmluvy bolo posúdené ako neprijateľná zmluvná podmienka, je neplatné len toto ustanovenie a namiesto neho sa použije príslušná zákonná úprava.

Článok XV.

Vyššia moc

1. Za vyššiu moc sa považuje mimoriadna, nepredvídateľná a neodvratiteľná udalosť nezávislá od vôle Zmluvných strán (najmä živelná pohroma, vojna, štrajk, epidémia, rozhodnutie orgánu verejnej moci všeobecnej povahy, plošný výpadok dodávok energií alebo kritických materiálov na trhu). Po dobu trvania vyššej moci nie je dotknutá Zmluvná strana v omeškaní; lehoty sa predlžujú o dobu trvania prekážky a primeranú dobu na obnovenie prác.
2. Zmluvná strana dotknutá vyššou mocou ju bez zbytočného odkladu oznámi druhej strane. Ak vyššia moc trvá viac ako 90 dní, je ktorákoľvek Zmluvná strana oprávnená od Zmluvy odstúpiť; vysporiadanie sa vykoná podľa článku XIII. ods. 4.

Článok XVI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä Občianskym zákonníkom. Spory rozhodujú sudy Slovenskej republiky.
2. Písomnosti sa doručujú osobne, poštou na adresy uvedené v článku I. alebo e-mailom na uvedené adresy; e-mail sa považuje za doručení dňom odoslania, ak bol odoslaný v pracovný deň do 16:00, inak nasledujúci pracovný deň. Zásielka doručovaná poštou sa považuje za doručení aj dňom jej vrátenia ako nedoručenej, ak bola zaslaná na adresu podľa článku I., resp. na inú adresu písomne oznámenú druhej strane. Odstúpenie od Zmluvy a Zmenové listy sa doručujú poštou alebo osobne; pre Zmenové listy platí aj článok VIII. ods. 1.
3. Zmluvu možno meniť len písomnými, vzostupne číslovanými dodatkami podpísanými oboma Zmluvnými stranami; tým nie sú dotknuté články III. ods. 3 a VIII. ods. 1.
4. Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení; Zmluvné strany nahradia dotknuté ustanovenie ustanovením, ktoré sa mu obsahom a účelom najviac približuje.

5. Zhotoviteľ spracúva osobné údaje Objednávateľa na účely plnenia Zmluvy a plnenia zákonných povinností v súlade s Nariadením (EÚ) 2016/679 (GDPR) a zákonom č. 18/2018 Z. z.; informácie o spracúvaní sú dostupné u Zhotoviteľa.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú Zmluvnú stranu, a nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami.
7. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú prílohy: Príloha č. 1 – Položkovitý rozpočet „Rodinný dom - Senec - holodom“ z 20. 8. 2026; Príloha č. 2 – Etapy, harmonogram a platobný kalendár; Príloha č. 3 – Zoznam atypických materiálov a dodávok; Príloha č. 4 – Vzorový formulár na odstúpenie od Zmluvy.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

V Senci, dňa _____

Zhotoviteľ

LIMAT Reality&Building s.r.o.

Objednávateľ

Vladimír Lipták

Príloha č. 2

Etapy Diela, harmonogram a platobný kalendár

A. Etapy a ich ceny (podľa Rozpočtu – Príloha č. 1)

Etapa	Cena bez DPH (EUR)	DPH 23 % (EUR)	Cena s DPH (EUR)
Etapa I – Spodná stavba	155 755,10	35 823,67	191 578,77
Etapa II – Hrubá stavba nadzemia	359 035,13	82 578,08	441 613,21
Etapa III – Strecha, izolácie a výplne otvorov	290 317,91	66 773,12	357 091,03
Etapa IV – Povrchy a kompletizácia	262 873,66	60 460,94	323 334,60
SPOLU – Cena Diela	1 067 981,80	245 635,81	1 313 617,61

Vecný rozsah Etáp (diely Rozpočtu):

- Etapa I – Spodná stavba: zemné práce, zakladanie, hydroizolácia spodnej stavby, zariadenie staveniska (VRN).
- Etapa II – Hrubá stavba nadzemia: zvislé a kompletne konštrukcie, vodorovné konštrukcie, pomocné lešenie, presun hmôt, HZS.
- Etapa III – Strecha, izolácie a výplne otvorov: povlakové krytiny, tepelné izolácie, tesárske a klampiarske konštrukcie, hliníkové výplne otvorov, žalúzie, vráta.
- Etapa IV – Povrchy a kompletizácia: vnútorné a vonkajšie omietky, zateplenie fasády, SDK podlahy, stolárske konštrukcie, kamenný obklad, fasádne lešenie, vyčistenie.

B. Lehoty vykonania Etáp

Etapa	Lehota vykonania	Poznámka
Etapa I – Spodná stavba	8 týždňov	od začatia podľa čl. V. ods. 1
Etapa II – Hrubá stavba nadzemia	18 týždňov	od dokončenia Etapy I
Etapa III – Strecha, izolácie, výplne	14 týždňov	od dokončenia Etapy II *
Etapa IV – Povrchy a kompletizácia	14 týždňov	od dokončenia Etapy III
Dielo ako celok	najneskôr do 14 mesiacov od začatia	čl. V. ods. 2

* Lehota Etapy III platí za podmienky úhrady materiálovej zálohy podľa čl. IV. ods. 4 najneskôr do dokončenia Etapy I (výrobná lehota atypických dodávok 10 – 14 týždňov).

C. Platobný kalendár

Platba (sumy po zápočtoch záloh)	Suma s DPH (EUR)	Splatosť
1. Podpisová (stála) záloha (5 % Ceny Diela)	65 680,88	do 7 dní od podpisu Zmluvy
2. Záloha Etapa I (30 %)	57 473,63	pred začatím Etapy I (7 dní)
3. Faktúra Etapa I (70 %)	134 105,14	7 dní od prevzatia Etapy I
4. Záloha Etapa II (30 %)	132 483,96	pred začatím Etapy II (7 dní)
5. Materiálová záloha – atypické dodávky (70 %, Príloha č. 3)	132 074,49	pred ich objednaním, čl. IV. ods. 4
6. Faktúra Etapa II (70 %)	309 129,25	7 dní od prevzatia Etapy II
7. Doplatok za atypické dodávky (30 %)	56 603,35	pred ich dodaním na Stavenisko, čl. IV. ods. 4
8. Záloha Etapa III (30 %)	107 127,31	pred začatím Etapy III (7 dní)

Platba (sumy po zápočtoch záloh)	Suma s DPH (EUR)	Splatnosť
9. Faktúra Etapa III (70 % = 249 963,72 – materiál 165 558,75)	84 404,97	7 dní od prevzatia Etapy III *
10. Záloha Etapa IV (30 %)	97 000,38	pred začatím Etapy IV (7 dní)
11. Faktúra Etapa IV (70 % = 226 334,22 – materiál kameň 23 119,09 – Podpisová záloha 65 680,88 – Zádržné 65 680,88)	71 853,37	7 dní od prevzatia Diela *
12. Zádržné (5 % Ceny Diela)	65 680,88	čl. IV. ods. 5, najneskôr 60 dní od prevzatia Diela
SPOLU (= Cena Diela s DPH)	1 313 617,61	

* Materiálová záloha (spolu 188 677,84 EUR s DPH) sa započítava vo výške 165 558,75 EUR na faktúru Etapy III (hliníkové výplne otvorov, vchodové dvere, presklená stena, garážové vráta, žalúzie) a vo výške 23 119,09 EUR na faktúru Etapy IV (kamenný obklad). Platby za atypické dodávky (spolu 188 677,84 EUR s DPH: záloha 70 % pri objednaní + doplatok 30 % pri dodaní) sa započítavajú vo výške 165 558,75 EUR na faktúru Etapy III a 23 119,09 EUR na faktúru Etapy IV. Podpisová záloha (65 680,88 EUR) plní funkciu stálej zálohy a započítava sa až na faktúru Etapy IV. Súčet všetkých platieb sa rovná Cene Diela s DPH; pri zmene skutočne vykonaných výmer sa sumy upravujú podľa čl. III. ods. 2.

Príloha č. 3

Zoznam atypických materiálov a dodávok (čl. IV. ods. 4 Zmluvy)

Dodávky zhotovované alebo objednávané na mieru pre Dielo, na ktoré sa vzťahuje materiálová záloha vo výške 70 % ceny s DPH pred ich objednaním u výrobcu a doplatok vo výške 30 % ceny s DPH pred ich dodaním na Stavenisko podľa čl. IV ods. 4 Zmluvy (položky podľa Rozpočtu – Príloha č. 1):

Dodávka (položky Rozpočtu)	Cena bez DPH (EUR)	Cena s DPH (EUR)
Hliníkové výplne otvorov – okná a HST (pol. 123)	87 808,90	108 004,95
Vchodové dvere hliníkové (pol. 125, 126)	8 971,80	11 035,31
Presklená stena – sauna (pol. 121)	3 000,00	3 690,00
Garážové vráta 7500×3000 mm (pol. 128)	4 500,00	5 535,00
Exteriérové žalúzie hliníkové C-80 (pol. 130 – 163)	30 319,91	37 293,49
Kamenný obklad – dosky brúsené (pol. 165)	18 796,01	23 119,09
SPOLU	153 396,62	188 677,84

Príloha č. 4

Vzorový formulár na odstúpenie od Zmluvy

(vyplňte a zašlite tento formulár len v prípade, že si želáte odstúpiť od Zmluvy podľa čl. XIV. ods. 2)

Komu: LIMAT Reality&Building s.r.o., [sídlo], e-mail: liptak@limat-rb.sk

Týmto oznamujem, že odstupujem od Zmluvy o dielo č. ZoD-2026/021 zo dňa _____, ktorej predmetom je zhotovenie diela „Rodinný dom – Senec – holodom“.

Meno a priezvisko spotrebiteľa: _____

Adresa spotrebiteľa: _____

Dátum: _____

Podpis spotrebiteľa (ak sa formulár podáva v listinnej podobe): _____