

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

uzatvorená podľa ustanovenia § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka medzi :

Budúci predávajúci: **ČECH, s.r.o.**

Zastúpený: Ing. Viliam Čech, konateľ spoločnosti
Sídlo: K Surdoku 9, 080 01 Prešov
IČO : 36 488 712
DIČ: 2020015602
IČ DPH : SK2020015602
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.
č. ú.: 2625038147/1100
Registrácia : Obchodný register OS Prešov, Oddiel:Sro, vložka č.14446/P

(ďalej len "***budúci predávajúci*** ")

Budúci kupujúci: **Obec Jaklovce**

Zastúpený: JUDr. Pavol Kuspan, starosta obce
So sídlom: Nová 464, 055 61 Jaklovce
IČO: 00 329 307
DIČ: 2021259383
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
Č.ú.: 15140890/5200

(ďalej len "***budúci kupujúci***")

I.PREDMET KÚPNEJ ZMLUVY

1.1.

Budúci predávajúci sa ako zhotoviteľ stavby po jej výstavbe a kolaudácii stane výlučným vlastníkom bytového domu s bytovými jednotkami blok (ďalej len „b.j.“) v počte 6 b.j., postavenom na pozemku, prenajatom na tento účel od budúceho kupujúceho a to na parc. č. C KN 651/1, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 8623 m², z toho zastavanej plochy 174 m² (bytový dom) a 102 m² (parkovisko) a parc. č. C KN 1136/1 o výmere 6555, z toho zastavanej plochy 158 m² (parkovisko) zapísanom na LV č. 1, katastrálne územie Jaklovce, a zároveň sa stane aj vlastníkom súvisiacej infraštruktúry postavenej k tomuto bytovému domu.

1.2.

Bytový dom bude pozostávať z celkového počtu 6 bytových jednotiek a to :

- jednoizbový byt v počte 1 ks,
- trojizbový byt v počte 5 ks,

pričom každý z bytov bude spĺňať podmienky pre poskytnutie úveru od Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) a dotácie od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v súlade s ustanoveniami zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde

rozvoja bývania, v znení neskorších predpisov, platných ku dňu uzavretia tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy.

1.3.

Budúci kupujúci má počas realizácie výstavby bytového domu a súvisiacej infraštruktúry, uvedenej v predchádzajúcich ustanoveniach tejto zmluvy právo priebežnej kontroly vykonávania stavby z hľadiska dodržiavania technologických postupov a kvality realizovanej výstavby a to prostredníctvom odborne spôsobilej osoby.

1.4.

Budúci kupujúci sa na základe budúcej kúpnej zmluvy stane výlučným vlastníkom hore uvedenej nehnuteľnosti postavenej budúcim predávajúcim.

II. PODMIENKY BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

2.1.

Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v cene bytovky a súvisiacej infraštruktúry, budú zahrnuté všetky náklady spojené s jej výstavbou a to je :

- projektová dokumentácia
- vybavovanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia
- poistenie stavby
- samotná cena bytovky a náklady spojené s kolaudáciou.

2.2.

Budúci predávajúci sa zaväzuje, že stavba bude zhotovená v súlade s projektovou dokumentáciou odsúhlasenou budúcim kupujúcim. Projektovú dokumentáciu vypracuje budúci predávajúci.

2.3.

Budúci kupujúci sa zaväzuje do 30 dní od podpísania tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, **požiadat'** Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) ako aj Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „ministerstvo“) o poskytnutie podpory (tj. podpory vo forme úveru, nenávratného príspevku a dotácie), na predmet budúcej kúpnej zmluvy. Ďalej sa budúci kupujúci zaväzuje písomne oznámiť budúcemu predávajúcemu rozhodnutie ŠFRB a ministerstva o podanej žiadosti a to najneskôr do 7 dní od doručenia rozhodnutia.

2.4.

V prípade, ak budúcemu kupujúcemu bude **schválená** podpora poskytnutá od Štátneho fondu rozvoja bývania SR, resp. ministerstva (tj. vo forme úveru, nenávratného príspevku a dotácie), budúci predávajúci sa zaväzuje do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o kladnom výsledku rozhodnutia od budúceho kupujúceho, začať realizovať výstavbu predmetu kúpy tj. bytový dom s bytovými jednotkami v počte 6 b.j.

2.5.

V prípade, ak budúcemu kupujúcemu nebude a to ani po opakovanom požiadaní (tj. v ďalšom kalendárnom roku) schválená podpora od Štátneho fondu rozvoja bývania SR, resp. ministerstva (tj. vo forme úveru, nenávratného príspevku a dotácie), má budúci predávajúci právo jednostranne písomne **odstúpiť** od tejto zmluvy o uzavretí budúcej

kúpnej zmluvy a to do 30 dní od doručenia písomného oznámenia o neschválení podpory od budúceho kupujúceho.

2.6.

Písomným odstúpením od tejto zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy sa táto zmluva zrušuje a zmluvné strany sú povinné si vrátiť všetko čo si doposiaľ plnili. Náklady, ktoré vzniknú budúcemu predávajúcemu v súvislosti s územným a stavebným konaním, ako aj náklady, ktoré vzniknú budúcemu predávajúcemu v súvislosti s podaním žiadosti o poskytnutie podpory od ŠFRB, sa nevracajú.

2.7.

Za podmienky, že budúci predávajúci neodstúpi od tejto zmluvy po prvom neúspešnom požiadaní o poskytnutie podpory od ŠFRB a ministerstva podľa bodu 2.5 tohto článku zmluvy, sa budúci kupujúci zaväzuje podať opakovane ďalšiu žiadosť o poskytnutie podpory na predmet budúcej kúpnej zmluvy v nasledujúcom kalendárnom roku a to najneskôr do 30 dní od začiatku tohto nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade nesplnenia tejto povinnosti má budúci predávajúci nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 3000,- Eur. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia vyúčtovania zmluvnej pokuty od budúceho predávajúceho.

2.8.

Budúci predávajúci nie je povinný do okamihu doručenia oznámenia o schválení podpory od budúceho kupujúceho (tj. schválenia podpory vo forme úveru alebo nenávratného príspevku alebo dotácie od ŠFRB a ministerstva) začať realizovať výstavbu predmetu budúcej kúpnej zmluvy.

2.9.

Budúci predávajúci sa zaväzuje, že predmet budúcej kúpnej zmluvy - stavba bytového domu s b.j. v počte 6 b.j. nebude v čase prevodu vlastníckeho práva zaťažená ťarchou alebo iným právom tretích osôb a budúci predávajúci bude jej výlučným vlastníkom. V prípade existencie záložného práva alebo inej ťarchy na prevádzanej nehnuteľnosti v prospech banky financujúcej budúceho predávajúceho, sa budúci predávajúci zaväzuje podať ešte pred samotným prevodom vlastníckeho práva návrh na výmaz tejto ťarchy na príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor, a to najneskoršie do 7 dní po obdržaní dohodnutej kúpnej ceny od budúceho kupujúceho. V takomto prípade bude časť kúpnej ceny vo výške čerpaného úveru zaplatená budúcim kupujúcim priamo na účet financujúcej banky so započítaním na kúpnu cenu, na základe čoho financujúca banka vystaví pre obe zmluvné strany potvrdenie o zaplatení - kvitanciu.

2.10.

Budúci predávajúci sa zaväzuje v prípade splnenia podmienky uvedenej v bode 2.4. tohto článku zmluvy tj. schválenia podpory, že najneskôr do 30 dní po kolaudácii predmetu budúcej kúpnej zmluvy písomne vyzve budúceho kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy na hore uvedený bytový dom s b.j. v počte 6, vrátane súvisiacej infraštruktúry, postavenom na pozemku špecifikovanom v bode 1.1. tejto zmluvy a spolu s výzvou predloží budúcemu kupujúcemu aj návrh kúpnej zmluvy, resp. zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

2.11.

Po doručení písomnej výzvy a návrhu kúpnej zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje, za účelom prevodu vlastníctva bytového domu s b.j. v počte 6 a súvisiacej infraštruktúry,

postavenom na pozemku špecifikovanom v bode 1.1 tejto zmluvy, uzavrieť kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam s budúcim predávajúcim a to do 30 dní od obdržania výzvy spolu s návrhom kúpnej zmluvy od budúceho predávajúceho.

2.12.

Kúpna zmluva bude uzavretá v mieste sídla budúceho kupujúceho.

2.13.

Povolením vkladu príslušnou správou katastra nehnuteľností na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti bude budúcim kupujúcim nadobudnuté výlučné vlastnícke právo k nehnuteľnosti a súvisiacej infraštruktúre, ktoré nebude ničím obmedzené.

2.14.

Budúci predávajúci má v prípade, že by k uzatvoreniu budúcej kúpnej zmluvy nedošlo v stanovenej dobe uvedenej v čl. I., bod 2.3 tejto dohody, právo v súlade s § 50a Občianskeho zákonníka domáhať sa do jedného roka na súde, aby vyhlásenie vôle druhej zmluvnej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím.

III. PREDMET KÚPY, KÚPNA CENA A PLATOBNÉ PODMIENKY

3.1.

Predmetom kúpnej zmluvy je prevod vlastníctva bytového domu v bode 1.2 tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Bytový dom pozostáva z nasledujúcich bytových jednotiek ako aj spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu :

Bytový dom:

- počet bytových jednotiek : 6
- popis jednotlivých bytových jednotiek:

Byt č.	Nadzemné podlažie	Počet obytných miestnosti	Výmera bytu vrátane príslušenstva
1	1	1	32,91
2	1	3	64,12
3	2	3	64,12
4	2	3	64,12
5	3	3	64,12
6	3	3	64,12

Príslušenstvom jednotlivých bytov je: kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC. Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie, a to: vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Ďalším vybavením bytov je: kuchynská linka, splachovacie WC, plynový sporák, plynový kotol,

stropné svietidlá, obklady v kúpeľni a WC, dlažba v kúpeľni, WC a na chodbe, plávajúce podlahy v izbách.

S vlastníctvom jednotlivých bytov je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými zariadeniami domu sú: kočíkárne, bleskozvody, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne prípojky, a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je umiestnený prevádzaný byt.

Pozemok, parc. č. C KN 651/1 o výmere 8623 m², druh pozemku: z toho zastavanej plochy 174 m² (bytový dom) a 102 m² (parkovisko), a parc. č. C KN 1136/1 o výmere 6555 z toho: 158 m² (parkovisko) zapísaný na LV č. 1, katastrálne územie Jaklovce, na ktorom bude bytový dom a technická infraštruktúra postavená je vo vlastníctve budúceho kupujúceho.

Budúci predávajúci sa ako zhotoviteľ stavby po jej výstavbe a kolaudácii stane výlučným vlastníkom stavieb technickej vybavenosti k bytovému domu (ďalej len „súvisiaca infraštruktúra“, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností a ktoré sú určené na to, aby sa užívali spolu s bytovým domom. Ide o tieto stavby: kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka, odstavné plochy s napojením na miestnu komunikáciu. Bytový dom spolu so súvisiacou infraštruktúrou, ďalej len ako „predmet kúpy“

3.2.

Kúpna cena predmetu kúpy bola zmluvnými stranami dohodnutá nasledovne :

Kúpna cena	cena bez DPH	DPH	Cena vrátane DPH
Bytový dom	259 166,67	51 833,33	311 000,00
Súvisiaca infraštruktúra spolu	16 641,66	3 328,34	19 970,00
V tom: verejná kanalizácia	8 408,33	1 681,67	10 090,00
odstavné plochy	8 233,33	1 646,67	9 880,00
Cena celkom:	275 808,33	55 161,67	330 970,00

3.3.

Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaväzujú, že budúci predávajúci prevedie vlastnícke právo k bytovému domu a technickej vybavenosti, postavenom na pozemku špecifikovanom v bode 1.1 tejto zmluvy, a odovzdá ich budúcemu kupujúcemu. Budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu celkovú dohodnutú kúpnu cenu určenú podľa bodu 3.2. tejto Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a prevziať predmet kúpy.

3.4.

Budúci predávajúci vyhlasuje, že kúpna cena bytového domu vrátane infraštruktúry je určená podľa podmienok poskytnutia dotácie a pôžičky zo strany ŠFRB a MDVRR SR, pričom cena za m² podlahovej plochy bytu a počet b.j. jednotlivých objektov infraštruktúry k bytovému domu nepresahuje sumu určenú platnou legislatívou.

3.5.

V cene bytového domu a technickej vybavenosti, sú zahrnuté všetky náklady spojené s ich výstavbou a to je :

- projektová dokumentácia
- vybavovanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia
- poistenie stavby
- samotná cena bytovky a náklady spojené s kolaudáciou.

3.6.

Kúpna cena predmetu kúpy bola určená nasledovne :

- a) kúpna cena prevádzanej stavby je určená ako súčin výmery podlahovej plochy všetkých bytov umiestnených v prevádzanom bytovom dome a ceny za 1 m² podlahovej plochy bytu, pričom kúpna cena za 1 m² podlahovej plochy bytu nepresahuje maximálne limity určené príslušnou právnou úpravou pre účely poskytnutia :
 - dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len ministerstva) na kúpu nájomného bytu, a
 - úveru zo ŠFRB na kúpu nájomného bytu,
- b) kúpna cena technickej vybavenosti (tj. verejný vodovod, verejná kanalizácia, miestna komunikácia a pod.) je určená ako súčin všetkých bytov umiestnených v prevádzanom bytovom dome a ceny technickej vybavenosti za jeden byt stanovenej podľa zákona č. 443/2010 Z. z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a ceny, ktorá bude uhradená budúcim kupujúcim.

3.7.

Celková dohodnutá kúpna cena bude budúcim kupujúcim zaplatená nasledovne :

a) Pre bytový dom :

- prvá časť z hore uvedenej kúpnej ceny bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho z úverových zdrojov poskytnutých na základe zmluvy o poskytnutí úveru medzi budúcim kupujúcim a Štátnym fondom rozvoja bývania SR,
- druhá časť z kúpnej ceny bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho z dotácie poskytnutej na základe zmluvy o poskytnutí dotácie medzi budúcim kupujúcim a MDVaRR SR,

b) Pre technickú vybavenosť (súvisiaca infraštruktúra) :

- prvú časť kúpnej ceny za vybudovanú technickú vybavenosť zaplatí kupujúci z poskytnutých dotačných prostriedkov k jednotlivým bytom cca vo výške 70 % z rozpočtových nákladov od MDVaRR SR.
- druhú časť vo výške cca 30 % zaplatí budúci kupujúci z vlastných zdrojov.

3.8.

Budúci predávajúci vystaví po podpísaní kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu na celkovú kúpnu cenu faktúru so splatnosťou do 30 dní.

3.9.

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že budúci predávajúci odovzdá budúcemu kupujúcemu predmet kúpy do užívania v deň zaplatenia kúpnej ceny tj. faktúry (deň dodania).

IV. NADOBUDNUTIE VLASTNÍCTVA.

4.1.

Zmluvné strany sa dohodli, že najneskoršie do troch pracovných dní po zaplatení celkovej dohodnutej kúpnej ceny spolu s DPH budúcim kupujúcim, budúci predávajúci podá na príslušnú správu katastra návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech budúceho kupujúceho.

4.2.

Zmluvné strany sú si vedomé, že vlastnícke právo budúceho kupujúceho k nehnuteľnosti sa nadobudne budúcim právoplatným rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

4.3.

Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti budú hradit' spoločne, každý jednou polovicou.

4.4.

Zmluvné strany berú na vedomie, že pokiaľ nebude návrh na vklad vlastníckeho práva podaný na príslušnú správu katastra do troch rokov odo dňa jej uzatvorenia platí, že zmluvné strany od uzatvorenej zmluvy odstúpili.

V. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

5.1.

Zmluvu je možné menit' a dopĺňať len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.

5.2.

Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá strana dostane po dva rovnopisy.

5.3.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

5.4.

Zmluvné strany vyhlasujú, že záväzkové vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

5.5.

Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce.

5.6.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy :

- Príloha č. 1 Výstavba – kúpa – prepočet výšok dotácie a úveru, cena vrátane DPH
- Príloha č. 2 Výpis z obch. registra budúceho predávajúceho,
- Príloha č. 3 Uznesenie zastupiteľstva,

V Jaklovciach, dňa 27.01.2014

.....
Budúci predávajúci:

.....
Budúci kupujúci: