

Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy

uzavretá

podľa ustanovení § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

medzi zmluvnými stranami :

Budúci predávajúci : **TO-MY-STAV s.r.o.**

so sídlom: Lesná 335/9

972 17 Kanianka

Zastúpený: Ing. Marta Pernišová, konateľka spoločnosti

bankové spojenie: SZRB a.s.

číslo účtu: 108919/3000

IBAN: SK91 3000 0000 0000 0010 8919

IČO: 36 797 006

IČ DPH: SK2022402008

zapísaný v OR OS Trenčín, odd. Sro, vložka č. 17968/R

(ďalej budúci predávajúci)

a

Budúci kupujúci : **Obec Horné Vestenice**

Horné Vestenice 257, 972 22 Nitrica

Štatutárny orgán: Ing. Pavol Foltán, starosta obce

IČO: 318 116

DIČ: 2021211698

Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Prievidza

č. účtu: 15025382/0200

IBAN: SK4102000000000015025382

(ďalej budúci kupujúci)

Preambula

Účelom tejto zmluvy je obstaranie nájomných bytov bežného štandardu spôsobom kúpy nájomných bytov v bytovom dome a obstaranie technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných bytov v bytovom dome spôsobom kúpy technickej vybavenosti.

Budúci kupujúci má záujem, v rámci zabezpečenia rozvoja bývania v Obci Horné Vestenice v súlade s Programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce, obstarat' na účely sociálneho bývania také nájomné byty a technickú vybavenosť podmieňujúcu kúpu a užívanie nájomných bytov, ktoré spĺňajú podmienky stanovené v príslušných ustanoveniach zákona číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v aktuálnom znení.

Budúci predávajúci zhotovuje na vlastné náklady v súlade s podmienkami dohodnutými v nájomnej zmluve o užívaní pozemkov pre výstavbu, v súlade s podmienkami stanovenými v príslušných realizačných projektových dokumentáciách, stavebných povoleniach a príslušných právnych predpisoch a technických normách stavbu „**Výstavba bytového domu 12 b.j. a príslušná technická vybavenosť**“ pozostávajúcu z jednotlivých stavebných objektov. Zhotovené stavby sa stanú vlastníctvom budúceho predávajúceho.

Čl. I.

Ku dňu uzavretia tejto zmluvy je budúci predávajúci vlastníkom nehnuteľnosti - stavby v obci Horné Vestenice, ktorá je evidovaná v KN, Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo 1140 pre katastrálne územie Horné Vestenice nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Bez súp. čísla.....na parcele číslo 498/1, 498/2.....roz. Novostavba nájomných bytov-12 b.j.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

TO-MY-STAV, s.r.o., LESNÁ 335/9, Kanianka, PSČ 972 17, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

ČASŤ C : Ľarchy

Bez zápisu

Pozemky pod Novostavbou nájomných bytov-12 b.j. a okolité pozemky patriace k novostavbe vrátane prístupovej komunikácie sú vlastníctvom budúceho kupujúceho, Obce Horné Vestenice. Budúci predávajúci je nájomcom pozemkov podľa podmienok osobitnej nájomnej zmluvy.

Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie skutočnosť, že na zhotovované stavby vo vlastníctve budúceho predávajúceho bude zriadené záložné právo v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. Bratislava so sídlom Štefánikova 27, IČO: 00 682 420 na základe zmluvy o zriadení záložného práva. Záložné právo bude zriadené z dôvodu zabezpečenia pohľadávky – úveru použitého výlučne na financovanie výstavby predmetných nehnuteľností a bude vymazané pri zaplatení kúpnej ceny tak, aby bolo následne na príslušnom liste vlastníctva zapísané záložné právo v prospech ŠFRB a MDVaRR v postavení prednostných záložných veriteľov.

Čl. II.

1. Predmetom budúcej zmluvy je budúca kúpa nehnuteľností - bytový dom 12 b.j. a príslušná technická vybavenosť v nasledovnom členení:

- SO.02 - miestna komunikácia, odstavné a spevnené plochy,
- SO.03 - vodovodná prípojka,
- SO.04 - kanalizačná prípojka,
- SO.05 - prípojka splaškovej kanalizácie a ČOV,
- SO.07 - prípojka verejného osvetlenia

Uvedené nehnuteľnosti – stavby budú zhotovené podľa realizačnej projektovej dokumentácie vypracovanej firmou S.A.B.A spol. s r.o., architektonicko-projektová kancelária, Prievidza, na pozemkoch nachádzajúcich sa v katastrálnom území Horné Vestenice, parcelách registra C KN p. č. 497, 498/1, 498/2, 499/1, 499/3, 499/4, 499/5, 573/1, 573/6, 574, 578/2, 578/4, 578/7, 501/1, 501/2, 502/1, 502/2, 509/2, 512/2, 590/1 a registra E KN p. č. 182/3, 895/25, 8895/126 (pozemky sú bližšie špecifikované v nájomnej zmluve).

Čl. III.

1. Budúci predávajúci ako vlastník nehnuteľností - stavieb uvedených v Čl. II. tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy predá nehnuteľnosti špecifikované v Čl. II. budúcou kúpnu zmluvou budúcemu kupujúcemu v celosti za podmienok stanovených v tejto zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a súčasne za podmienok dohodnutých v zmluve o nájme pozemkov vrátane jej dodatkov, podmienok určených Obcou Horné Vestenice ako vyhlasovateľom súťaže na nájom pozemkov pre výstavbu bytového domu zo dňa 16.02.2015, podmienkami príslušných realizačných projektových dokumentácií, stavebných povolení, kolaudačných rozhodnutí, podmienok príslušných právnych predpisov a technických noriem a nasledovných osobitne dohodnutých podmienok:
vybavenie bytov (el. sporák s indukčnou varnou doskou, antikorový drez s odkvapkávačom so zväčšenou vaničkou min. 350 mm x 400 mm, zárubne obložkové a dvere laminátové, kuchynská linka a potravinová skriňa s dvierkami z MDF materiálu, všade keramická dlažba, v garsónkach sprchovací kút s rozmerom 900 mm x 900 mm),
vybavenie bytového domu (osvetlenie spoločných priestorov svietidlami s fotospínačom, v pivniciach kovové zárubne a laminátové dvere, v technologických miestnostiach podlahové sifóny, dve technologické miestnosti navzájom prepojiť tak, aby pri poruche alebo revízií mohla fungovať jedna technol. miestnosť pre celý bytový dom, vyriešiť rozvod chladného vzduchu z technol. miestností do pivníc, fasáda zateplená polystyrénom EPS 80 F - použiť kotvy s oceľovým tŕňom a polystyrénové zátky priemer 70 mm, vysunúť prestrešenie na čelách 2 vchodov byt. domu na cca 20 cm).
2. Budúci kupujúci za dohodnutých podmienok kúpi od budúceho predávajúceho nehnuteľnosti špecifikované v Čl. II. tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy za účelom ich ďalšieho prenechania do nájmu vo forme obecných nájomných bytov.
3. Kúpa bytov v bytovom dome a kúpa technickej vybavenosti sú navzájom podmienené a pokiaľ nedôjde k inej dohode, môžu sa účastníci zmluvy domáhať odkúpenia len všetkých stavieb ako celku. Spolu s predajom stavieb budúci predávajúci odovzdá budúcemu kupujúcemu aj kompletnú dokumentáciu týkajúcu sa jednotlivých stavieb.

Čl. IV.

1. Kúpna cena za nehnuteľnosti uvedené v Čl. II. tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy medzi budúcim predávajúcim a budúcim kupujúcim je dohodnutá vo výške **530 875,62 eur**, slovom: päťstotridsaťtisícosemstosedemdesiatpäť eur a šesťdesiatdva centov vrátane DPH za stavbu bytového domu 12 b.j. a **99 180,34 eur**, slovom: deväťdesiatdeväťtisícstoosemdesiat a tridsaťštyri centov vrátane DPH za objekty technickej vybavenosti k tomuto bytovému domu, ktorou sú:
 - SO.02 - miestna komunikácia, odstavne a spevnené plochy, kúpna cena: 39977,40 eur
 - SO.03 – vodovodná prípojka,kúpna cena: 12123,24 eur
 - SO.04 – kanalizačná prípojka,kúpna cena: 18740,57 eur
 - SO.05 – prípojka splaškovej kanalizácie a ČOV,kúpna cena: 21215,39 eur
 - SO.07 - prípojka verejného osvetlenia, kúpna cena: 7123,74 eur.
2. Cena za jeden m² bytovej plochy je stanovená vo výške 891,00 eur/m² bytovej plochy a vychádza z priemerných oprávnených nákladov stavby bytového domu.
3. Kúpnu cenu uhradí budúci kupujúci z nasledovných finančných zdrojov:
 - a) z poskytnutia podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania,
 - b) z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR,
 - c) z vlastných zdrojov.

4. Neposkytnutie dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR alebo neposkytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcemu kupujúcemu a to ani na základe opakovanej žiadosti je takou zmenou okolností z ktorých účastníci pri vzniku tejto zmluvy vychádzali, ktorá spôsobuje zánik záväzku uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu, resp. je dôvodom na odstúpenie od tejto zmluvy zo strany budúceho kupujúceho. V takomto prípade Obec Horné Vestenice prevedie spoluvlastnícke podiely na pozemkoch vo vlastníctve Obce Horné Vestenice pod bytovým domom za cenu podľa aktuálneho znaleckého posudku.
5. V prípade poskytnutia podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania kúpna cena v časti výšky sumy poskytnutých finančných prostriedkov (úveru) zo Štátneho fondu rozvoja bývania bude budúcemu predávajúcemu zaplatená do 5 dní od obdržania finančných prostriedkov od Štátneho fondu rozvoja bývania, v časti výšky sumy finančných prostriedkov poskytnutých vo forme dotácie od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR bude budúcemu predávajúcemu zaplatená do 5 dní od obdržania finančných prostriedkov od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na účet kupujúceho.
6. Povinnosť uhradiť kúpnu cenu vznikne budúcemu kupujúcemu v prospech budúceho predávajúceho aj v dielčej forme nezávisle od toho, v akom poradí prídu vyššie uvedené finančné prostriedky zo ŠFRB a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na účet kupujúceho.
7. Budúci kupujúci sa zaväzuje bezodkladne informovať budúceho predávajúceho a SZRB o schválení/neschválení úveru zo ŠFRB a dotácie.
8. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že požiada o úver zo ŠFRB a dotáciu z MDVaRR prvý krát v roku 2017, v prípade neúspešnosti opakovane v roku 2018 a následných rokoch.
9. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že vykoná v prospech budúceho predávajúceho zaist'ovací inštrument na zaplatenie dohodnutej kúpnej ceny v zmysle Čl. IV. bod 1 tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, vo forme predloženia dohodnutej kúpnej ceny do výdavkovej časti návrhu rozpočtu obce Horné Vestenice na rok 2017 pre bytový dom postavený v roku 2016, ktorý bude predložený na rokovanie obecného zastupiteľstva v Horných Vestenicich.

Čl. V.

1. Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
2. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že uhradí náklady za vypracovanie znaleckého posudku a správne poplatky za návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu budúcej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností a súčasne všetky poplatky súvisiace s vyhotovením žiadosti na ŠFRB a MDVaRR. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že bezodplatne vypracuje pre budúceho kupujúceho príslušnú dokumentáciu potrebnú k žiadosti o poskytnutie dotácie z MDVaRR a úveru zo ŠFRB. Budúci kupujúci sa zaväzuje poskytnúť pri tom budúcemu predávajúcemu potrebnú súčinnosť a potrebné podklady.
3. Budúci kupujúci nadobudne vlastníctvo k predmetu kúpy tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy po uzavretí riadnej kúpnej zmluvy a povolení vkladu vlastníctva do katastra nehnuteľností.
4. Budúci kupujúci sa zaväzuje budúcemu predávajúcemu, že do uhradenia celej budúcej kúpnej ceny neprevedie predmet tejto budúcej kúpnej zmluvy na tretiu osobu. Zmluvné strany sa dohodli, že ak budúci kupujúci poruší svoj záväzok uvedený v tomto bode tejto zmluvy zodpovedá budúcemu predávajúcemu za vznik prípadnej škody a je povinný vzniknutú škodu nahradiť v plnej výške.

5. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že predmet zmluvy – bytový dom 12 b.j. a technickú vybavenosť zhotoví a zabezpečí právoplatné kolaudačné rozhodnutie v lehote do 30.09.2016.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak budúci predávajúci poruší svoj záväzok uvedený v Čl. V. bod 5. tejto zmluvy, budúcemu kupujúcemu vznikne právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5 % z celej budúcej kúpnej ceny uvedenej Čl. IV. bod 1. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú, že na písomnú výzvu niektorej zo zmluvných strán uskutočnenú v lehote do 3 dní od protokolárneho prevzatia nehnuteľnosti uvedených v Čl. II. tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy je vyzvaná zmluvná strana povinná uzavrieť s vyzývajúcou zmluvnou stranou budúcu kúpnu zmluvu do 10 dní po tom, čo ju na to vyzývajúca zmluvná strana v zmysle podmienok tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy písomne vyzve. Budúca kúpna zmluva bude uzavretá v dvanástich rovnopisoch s úradne overenými podpismi zmluvných strán.
8. Obecné zastupiteľstvo v Horných Vesteniciach uznesením číslo 15/2016 zo dňa 27.01.2016 schvaľuje uzatvorenie tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy.

Čl. VI.

1. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana dostane dve vyhotovenia.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou, priebežne číslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami, inak je každá zmena neplatná.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou zmiernu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou.

V Horných Vesteniciach, dňa 29.1.2016

V Kanianke, dňa 29.1.2016

Budúci kupujúci:

Budúci predávajúci:

.....
Ing. Pavol Foltán
starosta obce Horné Vestenice

.....
Ing. Marta Pernišová
konateľka firmy TO-MY-STAV s.r.o.