

# ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

uzavretá podľa ust. § 269 ods. 2 a § 289 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení medzi:

## BUDÚCI KUPUJÚCI:

### Obec KLUKNAVA

so sídlom Kluknava 177, Kluknava 053 51

Zast.: Ing. Štefan Kováč – starosta

IČO: 00 329 274

Bankové spojenie: Prima Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves

Číslo účtu: 3411984001/5600

## BUDÚCI PREDÁVAJÚCI: BYTOVÉ DOMY SK s.r.o.

so sídlom Ovocinárska 25, 083 01 Sabinov

IČO: 47 368 101

zap. v OR OS Prešov, odd. Sro, vl. č. 28673/P

za kt. koná: Ján Pribičko - konateľ

Bankové spojenie: VÚB Spišská Nová Ves.

Číslo účtu: 3204033457/0200

Podpísané zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je robený v zákonom predpísanej forme.

## Článok I.

### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných vzťahov v súvislosti s uskutočnením stavby budúcim predávajúcim podľa projektovej dokumentácie z januára 2014 vypracovanej Ing. Alenou Piatnicovou, autorizovaný stavebný inžinier č. o. 6011\*I1 (ďalej len „Projektová dokumentácia“):
  - „Bytový dom 12 BJ Kluknava“ pozostávajúci zo štyroch nadzemných podlaží s 12 bytovými jednotkami – 4 trojizbové byty – na 1. NP o podlahovej ploche bytu 65,43 m<sup>2</sup>, na 2. NP o podlahovej ploche bytu 65,43 m<sup>2</sup>, na 3. NP o podlahovej ploche bytu 66,86 m<sup>2</sup>, na 4. NP o podlahovej ploche bytu 66,86 m<sup>2</sup>, 4 dvojizbové byty – na 1. NP o podlahovej ploche bytu 50,52 m<sup>2</sup>, na 2. NP o podlahovej ploche bytu 50,52 m<sup>2</sup> na 3. NP o podlahovej ploche bytu 51,86 m<sup>2</sup>, na 4. NP o podlahovej ploche bytu 51,86 m<sup>2</sup> a 4 jednoizbové byty – na 1. NP o podlahovej ploche bytu 22,24 m<sup>2</sup>, na 2. NP o podlahovej ploche bytu 35,05 m<sup>2</sup>, na 3. NP o podlahovej ploche bytu 35,61 m<sup>2</sup>, na 4. NP o podlahovej ploche bytu 35,61 m<sup>2</sup>, vrátane spoločných priestorov chodieb, schodísk a skladových priestorov tak, že je uskutočnením vznikne bytový dom s bytovými a nebytovými priestormi v rozsahu podľa Projektovej dokumentácie, ktorej súčasťou je stavba strechy, krovu, výplne otvorov, oceľových konštrukcií, bleskozvodu, zvislých a vodorovných konštrukcií, inštalácie vzduchotechniky, vody, kanalizácie zapojenej na jestvujúce rozvody a plynu (ďalej aj len „Dom“),
  - vrátane stavby **technickej vybavenosti** v rozsahu – **vodovodná prípojka, dážďová kanalizácia a ORL, biologická ČOV, spevnené plochy a parkoviská**, na parcele reg. „C“ č. 1041/1 – Ostatné plochy o vým. 18.569 m<sup>2</sup> a parcele reg. „E“ č. 1704/4 – Vodné plochy o vým. 98 m<sup>2</sup>, ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Gelnica, odbor katastrálny na LV č. 1, pre okres Gelnica, obec Kluknava, kat. úz. Kluknava vo výlučnom vlastníctve budúceho kupujúceho a na pozemku parc. reg. „E“ č. 1704/3 – Vodné plochy o vým. 16.157 m<sup>2</sup>, ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Gelnica, odbor katastrálny na LV č. 2, pre okres Gelnica, obec Kluknava, kat. úz. Kluknava. (ďalej aj len „Stavba technickej vybavenosti“).

„Dom“ a „Stavba technickej vybavenosti“ ďalej v texte tejto zmluvy spolu aj len ako „STAVBA“ v príslušnom gramatickom tvare.

2. Projektová dokumentácia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Budúci kupujúci prehlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje výslovný súhlas pre budúceho predávajúceho na realizáciu predmetnej STAVBY podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a súhlasí s vydaním stavebného povolenia pre túto STAVBU s tým, že budúci predávajúci bude výlučným vlastníkom STAVBY.
4. Projektová dokumentácia podľa bodu 1. tohto článku zmluvy je záväzným podkladom pre výklad a plnenie všetkých povinností a podmienok realizácie STAVBY budúcim predávajúcim podľa tejto zmluvy.

## **Článok II.**

### **Dojednania o stavebníkovi**

1. Stavebníkom STAVBY podľa článku I. tejto zmluvy bude budúci predávajúci a preto všetky stavebné náklady spojené so STAVBOU podľa článku I. tejto zmluvy a jej realizáciou, náklady na vypracovanie Projektovej dokumentácie, vypracovanie statického posudku, náklady na územné a stavebné konanie a kolaudáciu vrátane správnych poplatkov, poplatkov za osvedčenie pravosti podpisov na tejto, ako i súvisiacich zmluvách, náklady na likvidáciu stavebných odpadov ako i akékoľvek iné súvisiace náklady bude v celom rozsahu hradiť budúci predávajúci ako stavebník.
2. Budúci predávajúci prehlasuje, že ukončí STAVBU podľa článku I. tejto zmluvy najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na STAVBU, pričom túto dobu možno predĺžiť len v zmysle zákonných ustanovení o zásahu vyššej moci. Za ukončenie STAVBY podľa tejto zmluvy sa považuje deň nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť.  
Predpokladaný termín začatia stavby 04/2014 a ukončenia stavby 12/2015.
3. S ohľadom na súhlas budúceho kupujúceho podľa článku I. bod 3 tejto zmluvy v prípade porušenia povinnosti budúceho predávajúceho podľa bodu 2 tohto článku zmluvy z akéhokoľvek dôvodu sa budúci predávajúci zaväzuje zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 1 000,- EUR do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho a budúci kupujúci je zároveň oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto bodu sa nedotýka nároku budúceho kupujúceho na náhradu škôd, ktoré mu takýmto porušením povinností budúceho predávajúceho vznikli a ktoré je budúci kupujúci oprávnený požadovať samostatne.
4. V prípade nedodržania lehoty na ukončenie STAVBY podľa bodu 2 tohto článku zmluvy je budúci predávajúci po predchádzajúcom písomnom súhlase budúceho kupujúceho povinný pokračovať na vlastné náklady v stavebných prácach na STAVBE podľa článku I. tejto zmluvy a ich realizáciu ukončiť v čo najkratšej lehote, najneskôr však do 24 mesiacov od márneho uplynutia lehoty stanovenej v bode č. 2 tohto článku.
5. V prípade, že realizácia STAVBY podľa článku I. tejto zmluvy nebude ukončená najneskôr v lehote 6 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na STAVBU, zaväzuje sa budúci predávajúci, že bezodplatne zmluvou prevedie nedokončenú STAVBU a všetky jej časti, súčasti a príslušenstvo vzniknuté stavebnými prácami podľa tejto zmluvy na budúceho kupujúceho v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho. V prípade, že budúci kupujúci svoje oprávnenie podľa predchádzajúcej vety tohto bodu využije, zaväzuje sa budúci predávajúci, že bezodplatne zmluvou prevedie nedokončenú STAVBU a všetky jej časti, súčasti a príslušenstvo vzniknuté stavebnými prácami podľa tejto zmluvy na budúceho kupujúceho.

### Článok III. Iné ustanovenia

1. Budúci predávajúci sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje, že žiadnym spôsobom neobmedzí užívanie **Stavby technickej vybavenosti** verejnosťou, a to ani v prípade, že budúci kupujúci v súlade s ustanovením článku IV. tejto zmluvy nenadobudne k STAVBE vlastnícke právo.
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje vykonávať stavebné práce na STAVBE tak, aby v čo najmenšej miere a rozsahu bol rušený verejný pokoj a poriadok v blízkosti realizácie STAVBY a aby vlastníci a iní užívatelia susediacich nehnuteľností neboli nad mieru primeranú pomerom rušení a ohrozovaní vo výkone ich vlastníckych a užívacích práv.
3. Budúci predávajúci sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť STAVBU podľa článku I. tejto zmluvy. Poistenie sa vzťahuje na poistenie STAVBY a všetkých stavebných prác podľa tejto zmluvy vrátane poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú stavebnými prácami.
4. Budúci kupujúci v zastúpení starostom obce je oprávnený počas realizácie akýchkoľvek stavebných prác podľa tejto zmluvy vstúpiť po predchádzajúcej dohode s budúcim predávajúcim na miesto realizácie STAVBY za účelom oboznámenia sa so stavom výkonu prác na STAVBE budúcim predávajúcim.
5. V prípade, ak budú budúcemu kupujúcemu v súvislosti s uzatvorením tejto zmluvy uložené akékoľvek pokuty a iné sankcie od štátnych orgánov, budúci predávajúci sa zaväzuje tieto pokuty a iné sankcie budúcemu kupujúcemu uhradiť maximálne do výšky 31.250,- EUR do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho.

### Článok IV. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

1. Touto zmluvou sa zaväzuje budúci predávajúci uzavrieť s budúcim kupujúcim kúpno-predajnú zmluvu s predmetom plnenia a ďalšími náležitosťami určenými v tomto článku a v lehote dohodnutej v bode 3 a 4 tohto článku (ďalej len „budúca zmluva“, alebo „kúpna zmluva“).
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje uzavrieť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorou predá budúcemu kupujúcemu **byty č. 1 až 12** nachádzajúce sa v stavbe **Domu** a k nim prislúchajúce spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu (ďalej aj „predmet prevodu 1“) a **Stavbu technickej vybavenosti** (ďalej aj „predmet prevodu 2“), a to za kúpne ceny podľa bodu 6 a 7 tohto článku zmluvy.
3. Budúci kupujúci je oprávnený doručiť výzvu na uzavretie budúcej zmluvy budúcemu predávajúcemu najneskôr do 3 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť, a to na adresu budúceho predávajúceho zapísanú v obchodnom registri. Zmluvné strany sa dohodli, že výzva sa považuje za doručенú budúcemu predávajúcemu aj v prípade, že po jej zaslaní na adresu budúceho predávajúceho uvedenú v obchodnom registri ju tento odmietne prevziať, resp. sa zásielka vráti ako nedoručená, a to uplynutím troch dní odo dňa jej vrátenia budúcemu kupujúcemu.
4. Budúci predávajúci sa zaväzuje uzavrieť budúcu zmluvu podľa tejto zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia výzvy na uzavretie budúcej zmluvy podľa bodu 3 tohto článku zmluvy.
5. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že v prípade, ak z akýchkoľvek dôvodov na strane budúceho predávajúceho nedôjde v dohodnutej lehote k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, je budúci kupujúci oprávnený požadovať, aby obsah zmluvy určil súd a tiež požadovať náhradu škody, ktorá mu vznikla.

6. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za **predmet prevodu** celkovo v sume 899,- EUR/slovom:osemstodevät'desiatdeväť euro/1m<sup>2</sup> podlahovej plochy každého z 12 bytov vzniknutých realizáciou stavby Domu podľa článku I. tejto zmluvy. Pre odstránenie pochybností zmluvné strany prehlasujú, že pod podlahovou plochou smerodajnou pre výpočet ceny sa rozumie podlahová plocha vrátane plochy balkóna – loggie a zároveň bez plochy príslušenstva bytu umiestneného mimo bytu.
7. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za **predmet prevodu**
- „Bytový dom 12 BJ Kluknava“ vo výške 447 889,29,- € bez DPH, DPH vo výške 89 577,86,- €, vo výške 537 467,15,- € s DPH,
  - **technickej vybavenosti v rozsahu – vodovodná prípojka, dážďová kanalizácia a ORL, biologická ČOV, spevnené plochy a parkoviská** vo výške 41 814,28,- € bez DPH, DPH vo výške 8 362,86,- €, vo výške 50 177,14,- € s DPH
- Spolu celková kúpna cena vo výške 489 703,58,- EUR bez DPH, DPH vo výške 97 940,71,- EUR, **vo výške 587 644,29,- EUR s DPH.**
8. V prípade akejkoľvek zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorá bude mať vplyv na výšku maximálnych oprávnených výdavkov na kúpu nájomných bytov a na kúpu technickej vybavenosti k nájomným bytom bude táto zmena zohľadnená pri vypracovaní budúcej zmluvy v zmene výšky kúpnej ceny podľa bodov 6 a 7 tohto článku v rozsahu vyplývajúcom zo zmeny všeobecne záväzných predpisov, na základe jednostranného písomného oznámenia budúceho kupujúceho doručeného budúcemu predávajúcemu, s čím budúci predávajúci podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.
9. Budúci predávajúci sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje, že v období troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť prenechá užívanie ktoréhokoľvek z novopostavených bytov nachádzajúcich sa v Dome akejkoľvek tretej osobe výlučne na základe písomnej zmluvy o nájme bytu uzatvorenej s nájomcom označeným budúcim kupujúcim za nájomné maximálne vo výške určenej budúcim kupujúcim s dobou nájmu najneskôr do uplynutia troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť. V prípade, že budúci kupujúci neoznačí nájomcu v lehote troch mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť, je budúci predávajúci oprávnený za splnenia ostatných podmienok uvedených v prvej vete tohto bodu uzavrieť zmluvu o nájme bytu v Dome s akoukoľvek treťou osobou. V prípade porušenia povinnosti podľa prvej vety tohto bodu sa budúci predávajúci zaväzuje zaplatiť budúcemu kupujúcemu za každé i jednotlivé porušenie zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- EUR v lehote 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho kupujúceho. Zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto bodu sa nedotýka nároku budúceho kupujúceho na náhradu škôd, ktoré mu takýmto porušením povinností budúceho predávajúceho vznikli a ktoré je budúci kupujúci oprávnený požadovať samostatne.
10. V prípade, ak nebude budúca zmluva uzatvorená najneskôr do troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného v súlade so zákonom na STAVBU či jej časť, je budúci predávajúci oprávnený po tomto termíne uzatvoriť kúpne zmluvy s tretími osobami, predmetom ktorých bude prevod vlastníckeho práva k jednotlivým bytom v Dome. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že do termínu uvedeného v prvej vete tohto bodu neuzavrie žiadnu zmluvu s treťou osobou, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k jednotlivým bytom v Dome.

## **Článok V.**

### **Zvláštne ustanovenia**

1. Každý z účastníkov zmluvy môže od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak to ustanovuje táto zmluva alebo zákon.
2. Ktorúkoľvek časť tejto zmluvy môžu zmluvné strany zmeniť dodatkom k tejto zmluve, ktorý uzavru písomne. Týmto ustanovením nie je dotknuté oprávnenie budúceho kupujúceho podľa článku IV. bod 8 tejto zmluvy.

## **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých budúci predávajúci obdrží tri vyhotovenia a budúci kupujúci dve vyhotovenia.
2. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť po zverejnení na webovom sídle budúceho kupujúceho: [www.kluknava.sk](http://www.kluknava.sk).
3. Táto zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom Obce Kluknava dňa 27.02.2014, ktoré uznesenie tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. V prípade zmeny stanoviska zo strany stavebných expertov alebo stavebného úradu vo veci povolenia stavby, sa zmluvné strany zaväzujú, že sa dohodnú na ďalšom postupe ohľadom realizácie stavby /zmena projektu, zmena zastavanej plochy, zmena podmienok zmluvy/.
5. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaný zmluvou.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

V Kluknave, dňa

.....

Budúci kupujúci

/úradne overený podpis/

.....

Budúci predávajúci

/úradne overený podpis/