

**Zmluva o budúcej zmluve
o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov
v bytovom dome 4 B. J.**

uzatvorená v zmysle § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Obchodného zákonníka
v znení neskorších predpisov

Agrostav HSV spol. s r.o.

So sídlom: Tehelná č. 3, 953 01 Zlaté Moravce
v zastúpení: Ing. Jozef Šiška
IČO: 31 435 513
DIČ: 2020412086
Zapísaná v registri: Okresného súdu, odd. s.r.o., vložka 27/N
Bankové spojenie: ČSOB Zlaté Moravce
Číslo účtu: 4003202028/7500

(ďalej len „budúci predávajúci“)

Obec Žitavany

So sídlom: Športová 5, 951 97 Žitavany
štátutárny zástupca: Juraj Obert, starosta obce
IČO: 37 869 451
DIC: 2021701528
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu: 7142703002/5600

(ďalej len „budúci kupujúci“)

uzatvárajú v zmysle ustanovení § 289 a nasl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome 4 B. J. (ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve“ alebo „táto zmluva“) za nasledovných podmienok:

Preambula

1. Budúci predávajúci bude realizovať stavbu „Adaptácia budovy na Bytový dom 4 B.J.“ v rozsahu projektovej dokumentácie, vypracovanej projekčnou kanceláriou C-PROJEKT, Hviezdoslavova 4, Zlaté Moravce. Adaptácia budovy na Bytový dom 4 B.J. sa bude realizovať na pozemku o celkovej výmere 210 m², na parcele číslo 742 zapísanej na LV č. 1 na ktorom stojí stavba súpisné číslo 791 zapísaná na LV č. 2096, katastrálne územie Kňazice, vedenom na Katastrálnom úrade Nitra, Správa katastra Zlaté Moravce (ďalej len „stavba“).

2. Na účely tejto zmluvy sa za moment dokončenia stavby bude považovať deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom.

Čl. I

Predmet zmluvy

1.1 Predmetom tejto zmluvy je záväzok budúceho kupujúceho a budúceho predávajúceho uzavrieť medzi sebou v súlade a za podmienok dojednaných v tejto zmluve, zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností špecifikovaných v Čl. II tejto zmluvy (ďalej len „budúca kúpna zmluva“) a to v lehote najneskôr do 15.01.2013 a za podmienok bližšie určených Čl. V tejto zmluvy a záväzok zmluvných strán plniť včas a riadne všetky povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Čl. II

Špecifikácia predmetu zmluvy

2.1 Predmetom budúcej kúpnej zmluvy bude prevod vlastníckeho práva k nasledovným nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kľačice, vedených Katastrálnym úradom v Nitre, Správou katastra Zlaté Moravce, na LV č. 1, a to:

- pozemok parcela registra C KN, parcelné číslo 742 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 210 m²;
- stavby Adaptácia budovy na Bytový dom 4 B. J. súpisné číslo 791, orientačné číslo 26, nachádzajúcej sa na pozemku parcela registra C KN, parcelné číslo 742 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 210 m²; ktorá pozostáva z:

2.1.1

Byt označený ako byt č. 1, na 1. nadzemnom podlaží bytového domu 4 B.J. pozostávajúci z 2 obytnej miestnosti;

2.1.2

Byt označený ako byt č. 2, na 2. nadzemnom podlaží bytového domu 4 B.J. pozostávajúci z 2 obytných miestností;

2.1.3

Byt označený ako byt č. 3, na 2. nadzemnom podlaží bytového domu 4 B.J. pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti;

2.1.4

Byt označený ako byt č. 4, na 2. nadzemnom podlaží bytového domu 4 B.J. pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti;

7 (pre všetky byty a nebytové priestory uvedené v bode 2.1 platí ďalej označenie aj „Predmet prevodu“ alebo nehnuteľnosti“).

2.2 Pre všetky byty a nebytové priestory uvedené v tomto článku zmluvy pod č. 2.1 platí, že:

Príslušenstvom bytov je: kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC.

Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie a to: vodovodné, teplotné, kanalizačné a elektrické prípojky okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

Spoločnými časťami domu sú v súlade s projektovou dokumentáciou, časti domu nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie.

2.3 Po splnení podmienok v tejto zmluve sa budúci predávajúci zaväzuje previesť v prospech budúceho kupujúceho vlastnícke právo k Predmetu prevodu, uvedenom v bode 2.1 tejto zmluvy.

2.4 Na základe tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť budúcu predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu podľa Čl. 4 tejto zmluvy.

2.5 Predmet zmluvy – Adaptácia budovy na Bytový dom 4 B. J., všetky byty, nebytové priestory a ich príslušenstvo budú zhotovené v súlade s príslušným stavebným povolením a projektovou dokumentáciou schválenou budúcim kupujúcim v znení neskorších prepisov a doplnkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami.

Čl. III

Prílohy zmluvy

3.1 Prílohou č. 1 tejto zmluvy je projektová dokumentácia k projektu vymedzeného v preambule tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sa stanú aj prípadné zmeny projektovej dokumentácie schválené príslušným stavebným úradom.

Čl. IV

Budúca kúpna cena

4.1 Budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť budúcu predávajúcemu za prevod vlastníctva k Predmetu prevodu dohodnutú kúpnu cenu v celkovej výške:

219 148,00 Eur, slovom: dvestodevätnásťtisícjedenstoštyridsaťosem eur, vrátane 20 % DPH. Kúpnu cenu tvorí hodnota stavby pred rekonštrukciou vo výške 89 200,- Eur a nákladov na rekonštrukciu vo výške 129 948,- Eur.

4.2 DPH bude upravená vo výške stanovenej zákonom, v čase vystavenia daňového dokladu, alebo uskutočnenia právneho úkonu.

4.3 Dohodnutú budúcu kúpnu cenu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje uhradiť jednorazovo.

4.4 Budúci kupujúci je povinný uzavrieť budúcej kúpnej zmluvy vrátane kúpnej ceny za predmet prevodu, ako aj samotné nadobudnutie vlastníckeho práva k bytovému domu a príslúchajúceho pozemku prerokovať a schváliť na obecnom zastupiteľstve a to najneskôr do 15.01.2013 a v tejto lehote budúcu kúpnu zmluvu s budúcim predávajúcim aj uzavrieť.

Čl. V

Vlastnícke právo k Predmetu prevodu a nebezpečenstvo škody

5.1 Vlastnícke právo k Predmetu prevodu bude prevedené na budúceho kupujúceho dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa Zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome 4 B.J. (budúca kúpna zmluva) do katastra nehnuteľností, ktorú uzatvoria zmluvné strany za podmienok uvedených v tejto zmluve.

5.2 Zmluvné strany týmto súhlasia, že administratívne poplatky a ostatné náklady súvisiace so zápisom vlastníckeho práva budúceho kupujúceho k Predmetu prevodu a záložných práv v prospech financujúceho subjektu v súvislosti s touto zmluvou nie sú zahrnuté v budúcej kúpnej cene a bude ich v plnom rozsahu hradiť budúci kupujúci.

5.3 Nebezpečenstvo škody na Predmete prevodu prechádza na budúceho kupujúceho dňom odovzdania a prevzatia Predmetu prevodu.

5.4 Zmluvné strany sa zaväzujú, že za splnenia podmienok v bode 5.5 tejto zmluvy spolu uzatvoria zmluvu, ktorej predmetom bude prevod vlastníctva k Predmetu prevodu, pričom dohoda zmluvných strán o predmetnom prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je súčasťou tejto zmluvy.

5.5 Dohodnutými podmienkami pre uzatvorenie samotnej budúcej zmluvy podľa bodu 5.4 tohto článku je súčasné splnenie týchto skutočností:

- a) vecne a miestne príslušný stavebný úrad vydá právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavbu;
- b) budúci kupujúci uhradí v plnom rozsahu všetky finančné záväzky vyplývajúce pre budúceho kupujúceho z tejto zmluvy;
- c) budúci predávajúci vyzve budúceho kupujúceho na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy na prevod nehnuteľností podľa tejto zmluvy.

5.6 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že vo svojich finančných rozhodnutiach vytvorí a zabezpečí predpoklady na nadobudnutie prevodu do svojho výlučného vlastníctva najneskôr v lehote uvedenej v bode 4.4 tejto zmluvy.

5.7 Budúci kupujúci sa zaväzuje vyvíjať maximálne úsilie na zabezpečenie úhrady kúpnej ceny, ktorá predstavuje náklady na rekonštrukciu a predmet kúpy financovať z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

ČL. VI

Odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu

6.1 Po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Adaptácia budovy na Bytový dom 4 B.J.“, po uzavretí zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov a zaplatení kúpnej ceny za Predmet prevodu vyzve budúci predávajúci budúceho kupujúceho na odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu.

6.2 O odovzdávanom a preberacom konaní účastníci spíšu protokol. Budúci kupujúci sa zaväzuje v protokole vyslovene uviesť, že Predmet prevodu preberá alebo nepreberá. Ak predmet zmluvy nepreberá, je povinný uviesť dôvody. Pri podpise preberacieho protokolu bude budúci predávajúci budúceму kupujúcemu odovzdaná projektová dokumentácia a technická správa overená stavebným úradom týkajúca sa Predmetu prevodu, energetický certifikát budovy, passport budovy a iné dokumenty týkajúce sa budovy, ktoré sú potrebné k jej riadnemu užívaniu a nakladaniu s ňou.

6.3 Budúci kupujúci nie je oprávnený bezdôvodne odmietnuť prevziať Predmet prevodu, ktorý nevykazuje žiadne vady ani nedorobky alebo vady, ktoré nie sú podstatné a nebránia užívaniu bytov a nebytových priestorov.

6.4 Budúci kupujúci je povinný uhrádzať platby za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov odo dňa odovzdania a prevzatia Predmetu prevodu. Budúci kupujúci prevzatím Predmetu prevodu zároveň preberá zodpovednosť za škody na Predmete prevodu.

6.5 Budúci predávajúci počas odovzdávania Predmetu prevodu odovzdá budúceму kupujúcemu aj

plúče od bytov a nebytových priestorov a záručné listy od technických zariadení nachádzajúcich sa v byte.

6.6 Budúci predávajúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že na Predmete prevodu nemôžu viaznúť záložné práva, ktoré by boli zriadené budúcim predávajúcim a berie na vedomie a súhlasí s tým, že môže byť zriadené záložné právo za účelom financovania kúpy Predmetu prevodu budúcim kupujúcim.

Čl. VII

Podstatné porušenie zmluvy a zmluvné pokuty

7.1 Za podstatné porušenie zmluvy zo strany budúceho kupujúceho sa považuje:

- a) ak budúci kupujúci nezaplatí v stanovenom termíne, a to do 30.09.2013, časť budúcej kúpnej ceny v zmysle Čl. 4 alebo, prípadne iné záväzky vyplývajúce pre budúceho kupujúceho z tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť za dobu omeškania so zaplatením budúcej kúpnej ceny úrok z omeškania v zákonnej výške.
- b) ak budúci kupujúci neprijme všetky potrebné rozhodnutia v lehote uvedenej v bode 4.4 tejto zmluvy, ktoré sú nevyhnutné na plnenie záväzkov z tejto zmluvy alebo nebude mať v uvedenej lehote dostatočne zabezpečené financovanie budúcej kúpnej zmluvy.
- c) ak budúci kupujúci bez zavinenia budúceho predávajúceho poruší svoju povinnosť uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v rámci lehoty dohodnutej podľa čl. 1 tejto zmluvy najmä pos plnení podmienok uvedených v čl. 5.5 tejto zmluvy.

7.2 Za podstatné porušenie zmluvy zo strany budúceho predávajúceho sa považuje:

- a) ak bez zavinenia budúceho kupujúceho budúci predávajúci nezrealizuje projekt a/alebo nebude vydané kolaudačné rozhodnutie v zmysle Preambuly tejto zmluvy a to najneskôr do 31.12.2012 a to z dôvodov spočívajúcich výlučne na strane budúceho predávajúceho. V takomto prípade sa budúci predávajúci zaväzuje uhradiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dohodnutej budúcej kúpnej ceny za každý deň omeškania so splnením svojho záväzku, tým však nie je dotknutý nárok budúceho o domáhať sa náhrady škody, ktorá vznikne porušením tejto povinnosti budúceho predávajúceho.
- b) ak budúci predávajúci bez zavinenia budúceho kupujúceho poruší svoju povinnosť uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v rámci lehoty dohodnutej podľa čl. 1 tejto zmluvy najmä pos plnení podmienok uvedených v čl. 5.5 tejto zmluvy.

Čl. VIII

Odstúpenie od zmluvy

8.1 Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou stranou a to v prípadoch uvedených v bode č. 7.

8.2 Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností budúcim kupujúcim v zmysle čl 7.1, ak nedošlo k náprave ani po 10 dňoch od doručenia výzvy na nápravu.

8.3 V prípade odstúpenia od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve vzniká obom stranám

nárok domáhať sa všetkých už poskytnutých plnení v zmysle § 351 Obchodného zákonníka.

8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek odstúpenie od tejto zmluvy musí byť urobené písomne a doručené druhej strane v podobe doporučenej zásielky s návratkou. Odstúpenie od tejto zmluvy sa stáva účinným okamihom doručenia písomného vyhotovenia právneho úkonu odstúpenia druhej zmluvnej strane.

8.5 Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie a zmluvné ustanovenia, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich povahy zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné vrátiť si navzájom všetky plnenia, ktoré dostali od druhej strany. Účinky odstúpenia sa uplatnia aj na ostatné dôvody predčasného skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy o budúcej zmluve, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

8.6 Ak niektorí z účastníkov odstúpi od tejto zmluvy, považuje sa takéto odstúpenie súčasne aj za odstúpenie od všetkých ostatných zmlúv, ktoré spolu účastníci uzatvorili.

Čl. IX

Úprava nájomných vzťahov

9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci súhlasí s tým, aby v čase od kolaudácie bytového domu do nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu prevodu budúcim kupujúcim byty, ktoré tvoria Predmet prevodu podľa čl. 2.1 tejto zmluvy dočasne užívali ako nájomcovia tretie osoby (ďalej len „nájomcovia“) za podmienok dohodnutých v tomto článku zmluvy.

9.2 Špecifikáciu nájomcov pre každý jednotlivý skolaudovaný byt osobitne určí budúci kupujúci budúcemu predávajúcemu písomne minimálne 30 dní pred uzavretím nájomnej zmluvy za podmienky, že bytový dom bude so všetkými bytmi a nebytovými priestormi v ňom nachádzajúcim sa právoplatne skolaudovaný a zapísaný do katastra nehnuteľností. Písomné oznámenie bude obsahovať aj presnú špecifikáciu predmetu nájmu v zmysle zápisu v katastri nehnuteľností.

9.3 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že po oznámení nájomcov pre konkrétny byt podľa predchádzajúceho bodu uzavrie nájomnú zmluvu za účelom prenechania bytu do užívania konkrétnym nájomcom za nasledovných podmienok;

Nájom každého jednotlivého bytu v bytovom dome bude vždy uzavretý medzi budúcim predávajúcim a nájomcom na dobu určitú, ktorá bude ohraničená momentom uzavretia nájomnej zmluvy do nadobudnutia vlastníckeho práva budúceho kupujúceho k Predmetu nájmu. Zároveň účinnosť každej jednotlivéj nájomnej zmluvy zanikne, ak sa ani v lehote do 31.08.2013 budúci kupujúci nestane vlastníkom Predmetu prevodu alebo ak v uvedenej lehote nebude uzavretá budúca kúpna zmluva k Predmetu prevodu. Ide o rozvázovaciu podmienku účinnosti každej jednotlivéj nájomnej zmluvy v zmysle ust. § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Výšku nájomného pre každý jednotlivý prenajatý byt v bytovom dome je oprávnený určiť budúci predávajúci po dohode s budúcim kupujúcim, pričom výška nájomného musí byť v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl. X

Budúca zmluva o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

10.1 V zmysle ustanovení čl. 5 tejto zmluvy sa účastníci zaväzujú po splnení všetkých dohodnutých podmienok uzatvoriť Zmluvu o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v ktorej postavenie prevádzajúceho má budúci predávajúci a postavenie nadobúdateľa má budúci kupujúci. Predmetom zmluvy bude prevod vlastníctva k Predmetu prevodu tak ako je špecifikované v čl. 2 tejto zmluvy.

10.2 Zmluvné strany súhlasia, že budúca kúpna zmluva bude obsahovo vychádzať z podmienok tejto zmluvy, s prihliadnutím na zmeny právnych predpisov a iných skutočností, z ktorých vychádza obsah budúcej kúpnej zmluvy podľa tejto zmluvy, ako aj vzhľadom na obojstranne dohodnuté zmeny a tiež aj na zmeny, ktoré vzniknú vplyvom dodatočných vzájomne odsúhlasených zmien stavebno-technických podmienok a požiadaviek počas realizácie predmetnej stavby. V texte predmetnej zmluvy bude Predmet prevodu špecifikovaný v súlade so skutkovým a právnym stavom, ktorý bude daný projektom skutočného vyhotovenia stavby a zápisom v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva, ako aj rozhodnutím o kolaudácii bytového domu. Niektoré časti v ustanoveniach predmetnej zmluvy sú úmyselne neúplné a tieto chýbajúce časti vyplní budúci predávajúci.

Čl. XI

Ostatné dohodnuté záväzky a podmienky

11.1 Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po dohode účastníkov, výlučne písomnou formou, podpísanou oboma zmluvnými stranami.

11.2 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že zabezpečí, aby budúci kupujúci mal možnosť počas pracovných dní preveriť postup prác a zápisnične vyjadriť svoje pripomienky k stavbe.

11.3 Zmluvné strany sa dohodli, že dňom uzavretia tejto zmluvy uzavrú medzi sebou kúpnu zmluvu na Predmet prevodu pred realizáciou stavby „Adaptácia budovy na bytový dom4 B. J.“ s tým, že na základe budúcej kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa podmienok špecifikovaných v tejto zmluve bude vlastnícke právo prevedené v prospech budúceho kupujúceho.

Čl. XII

Záverečné ustanovenia

12.1 Pokiaľ táto zmluva neobsahuje všetky práva a povinnosti zmluvných strán, platia príslušné ustanovenia zákona 513/1991 Z. z. Obchodného zákonníka ako aj zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov týkajúce sa prevodu nehnuteľností a zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že vylučujú na úpravu právneho vzťahu založeného touto zmluvou ust. § 292 ods. 2 až 5 Obchodného zákonníka.

12.2 Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, každý účastník prevzal 2 vyhotovenia. V prípade pochybností v texte platí, že povinnosti účastníka nesmú byť menšie a práva nesmú byť väčšie ako v rovnopise zmluvy, ktoré má v držbe druhý účastník.

12.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma účastníkmi. Túto zmluvu v zmysle § 5a

zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení obec Žitavany zverejní na webovom sídle obce. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovej stránke obce Žitavany.

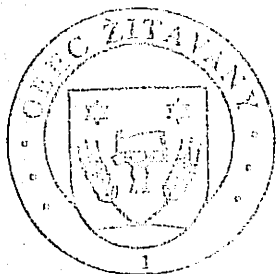
12.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.

V Žitavanoch, dňa 15. X. 2012

V Zlatých Moravciach, dňa 15. X. 2012

Juraj Obert
starosta obce

Ing. Jozef Šiška
konateľ spoločnosti



AGROSTAV W. s. r. o.
Ieheiná č. 3
953 00 ZLA Ľ MORAVCE
- 2 -