

Zmluva o budúcej zmluve

o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

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

REVITAL STAV, s.r.o.

Zastúpená: Ing. Vladimír Raček – konateľ spoločnosti
Sídlo : Priemyselná 17, 953 01 Zlaté Moravce
IČO : 45379955
DIČ : 2022956694
Zapísaná: v Registri Okresného súdu, Oddiel: Sro, Vložka č. 25878/N
Bankové spojenie: SLSP, a.s., Zlaté Moravce
Číslo účtu : 234926826/0900

(ďalej len predávajúci)

Obec Žitavany

Zastúpená: Juraj Obert – starosta obce
Sídlo : Športová 5, 951 97 Žitavany
IČO : 378694511
DIČ : 20251701528
Bankové spojenie: SLSP, a.s. Zlaté Moravce
Číslo účtu : 232084290/0900

(ďalej len 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 (ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve“ alebo „táto zmluva“) za následných podmienok:

Preambula

1. Budúci predávajúci na pozemku bude realizovať výstavbu bytového domu pod marketingovým názvom „ Bytový dom – 2x9 b.j“ (ďalej len „projekt“) v rozsahu a za podmienok stanovených podľa stavebného povolenia č. 111/2013-004-LK zo dňa 10. 4. 2013, ktoré je právoplatné dňom 7. 5. 2013, prípadne podľa neskorších zmien či predĺženia platnosti tohto stavebného povolenia. Výstavba bytového domu sa bude realizovať na pozemku o celkovej výmere 3 245 m², parcelné čísla 121, 122, 123/1, 124/1, 124/2, 125, 126/2, 129, 134/3, 134/4, 135/1, 135/2, 135/4, 135/5, 135/6, zapísanom na LV č.1, katastrálne územie Kňazice, vedenom na Katastrálnom úrade v Zlatých Moravciach, Správa katastra Zlaté Moravce (ďalej len „Pozemok“)

2. Budúci predávajúci sa stane výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmetnom bytovom dome postaveného na Pozemku, ako aj na ďalšej parcele /prípadne parcelách/, podľa skutočného zamerania stavby pre účely zápisu stavby do katastra nehnuteľností (ďalej len „bytový dom“).
3. V rámci výstavby projektu zrealizuje budúci predávajúci v lehote do konca roku 2013 výstavbu infraštruktúry, t.j., vodovodná prípojka, kanalizácia splašková, chodníky a odstavná plocha a prípojka plynu v súlade s projektovou dokumentáciou. Elektrická prípojka bude riešená samostatným stavebným povolením podľa schválenia Západoslovenskej energetiky a.s. Cena týchto objektov je zahrnutá do budúcej kúpnej ceny podľa tejto zmluvy.
4. Na účely tejto zmluvy sa za moment dokončenia stavby bude považovať deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom k všetkým bytom a nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v bytovom dome podľa projektu, vrátane príslušenstva podľa bodu 3.
5. S vlastníctvom každého bytu a nebytového priestoru v bytovom dome bude nerozlučne spojené aj spoluvlastnícke právo na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu v rozsahu aký bude vyplývať z kolaudačného rozhodnutia k týmto bytom a nebytovým priestorom, prípadne k celému bytovému domu.

ČI.I.

Predmet zmluvy

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 ČI.II. tejto zmluvy (ďalej len „budúca kúpna zmluva“) a to v lehote najneskôr do 15.01.2014 a za podmienok bližšie určených Čl. V. tejto zmluvy a záväzok zmluvných strán plniť včas a riadne všetky povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

ČI.II.

Špecifikácia predmetu zmluvy

- 2.1. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy bude prevod vlastníckeho práva k nasledovným nehnuteľnostiam:

1. SO 01 A – Bytový dom – 9 bytových jednotiek

Bytový dom bude slúžiť ako nájomný bytový dom s 9 -timi bytmi, z toho sú na každom podlaží situované 2 dvojizbové byty, a 1 jednoizbový byt. Jedná sa o trojpodlažný nepodpivničený objekt s jedným samostatným vstupom.

Objekt má uskutočnený pôdorys, pričom v najväčšej dĺžke pôdorysný rozmer pri hrúbke obvodového plášťa 375 mm je 20,19m x 11,13m. Výška objektu v hrebeni strechy od úrovne podlahy prízemí je 11,315m.

Zastavaná plocha objektu (obv. plášť hr. 375mm) : 215,42 m²

Obostavaný priestor objektu (obv. plášť hr. 375mm) : 2 477,00 m³

Podlahové plochy 1. nadzemného podlažia

Podlahová plocha jednoizbového bytu I. : 38,64 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu I. : 48,65 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu II. : " 61,19 m²

Podlahové plochy 2. nadzemného podlažia

Podlahová plocha jednoizbového bytu I. : 38,46 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu I. : 48,98 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu II. : 60,37 m²

Podlahové plochy 3. nadzemného podlažia

Podlahová plocha jednoizbového bytu I. : 38,46 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu I. : 48,98 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu II. : 60,67 m²

Počet jednoizbových bytov typu I. v byt. dome : 3

Počet dvojizbových bytov typu I. v byt. dome : 3

Počet dvojizbových bytov typu II. v byt. dome : 3

Celková podlahová plocha bytov v bytovom dome : 444,4 m²

2. SO 01 B – Bytový dom – 9 bytových jednotiek

Bytový dom bude slúžiť ako nájomný bytový dom s 9 -timi bytmi, z toho sú na každom podlaží situované 2 dvojizbové byty, a 1 jednoizbový byt. Jedná sa o trojpodlažný nepodpivničený objekt s jedným samostatným vstupom.

Objekt má uskutočnený pôdorys, pričom v najväčšej dĺžke pôdorysný rozmer pri hrúbke obvodového plášťa 375 mm je 20,19m x 11,13m. Výška objektu v hrebeni strechy od úrovne podlahy prízemia je 11,315m.

Zastavaná plocha objektu (obv. plášť hr. 375mm) : 215,42 m²

Obostavaný priestor objektu (obv. plášť hr. 375mm) : 2 477,00 m³

Podlahové plochy 1. nadzemného podlažia

Podlahová plocha jednoizbového bytu I. : 38,64 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu I. : 48,65 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu II. : 61,19 m²

Podlahové plochy 2. nadzemného podlažia

Podlahová plocha jednoizbového bytu I. : 38,46 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu I. : 48,98 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu II. : 60,37 m²

Podlahové plochy 3. nadzemného podlažia

Podlahová plocha jednoizbového bytu I. : 38,46 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu I. : 48,98 m²

Podlahová plocha dvojizbového bytu II. : 60,67 m²

Počet jednoizbových bytov typu I. v byt. dome : 3

Počet dvojizbových bytov typu I. v byt. dome : 3

Počet dvojizbových bytov typu II. v byt. dome : 3

Celková podlahová plocha bytov v bytovom dome : 444,4 m²

3. Technická vybavenosť objektov SO 01 A a SO 01 B v rozsahu:

- Žumpa
- Požiarna nádrž
- Vodovodná prípojka
- Kanalizácia splašková
- Kanalizácia dažďová
- Vonkajšie osvetlenie
- Priestor pre smetné nádoby
- Vsakovacia jama
- Oporný múr

- Chodníky
- Príjazdová cesta + parkoviská
- Plynová prípojka
- Zemné úpravy

(pre všetky vyššie uvedené byty a nebytové priestory platí ďalej v texte označenie aj „Predmet prevodu“ alebo nehnuteľnosti“)

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

Príslušenstvom bytov je: kuchyňa, chodba a 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, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodište, podkrovia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú v súlade s platnou projektovou dokumentáciou zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takými zariadeniami sú najmä bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné a plynové prípojky.

Príslušenstvom bytového domu, v súlade s platnou projektovou dokumentáciou, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom sú stavebnou súčasťou domu, sa rozumejú prístupové cesty, chodníky, dažďová a splašková kanalizácia, plynová prípojka a elektrická prípojka, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.

2.3. Predmetom prevodu nebude pozemok, na ktorom bude bytový dom postavený. Tento v zmysle dohody zmluvných strán ostáva počas doby výstavby vo vlastníctve budúceho kupujúceho, ktorý súhlasí s výstavbou bytového domu na jeho pozemku.

2.4. Veľkosť uvedených spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu domu viažuca sa k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome bude vypočítaná z pomeru výmery podlahovej plochy konkrétneho bytu alebo nebytového priestoru v dome k výmere všetkých podlahových plôch bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

2.5. Zmluvné strany súhlasia s tým, že presné zameranie uvedených pozemkov (zastavaný pozemok, príľahlý pozemok) a ich výmera budú definitívne spresnené v geometrickom pláne zamerania skutkového stavu po osadení stavieb tvoriacich projekt.

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

2.7. Na základe tejto zmluvy sa budúci kupujúci po splnení podmienok uvedených v tejto zmluve zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu podľa Čl.IV. tejto zmluvy.

2.8. Predmet zmluvy – Bytový dom, všetky byty, nebytové priestory a ich príslušenstvo budú zhotovené v súlade s príslušným stavebným povolením a projektovou dokumentáciou schválenou budúcim kupujúcim v znení jej neskorších zmien a doplnkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami.

Čl.III.

Prílohy zmluvy

- 3.1. Prílohou č.1 k tejto zmluve 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.
- 3.2. Prílohou č.2 k tejto zmluve je vybavenie bytov t.j. popis materiálov a výrobkov zvolené budúcim predávajúcim, ktoré budú použité pri výstavbe bytov. Budúci kupujúci potvrdzuje, že s ich obsahom súhlasí. Uvedený popis použitých materiálov a výrobkov má prednosť pred špecifikáciou uvedenou vo všetkých stupňoch projektovej dokumentácie. Materiály a výrobky uvedené v popise môžu byť po odsúhlasení budúcim kupujúcim prípadne nahradené inými, ak bude v priebehu výstavby napr. zrušená ich výroba, alebo zvýšená cena, alebo ich obstaranie nebude možné a pod. a to za materiály a výrobky zhodného, alebo vyššieho štandardu. Byty v predmetnom bytovom dome budú byty bežného štandardu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení platnom a účinnom ku dňu podpisu.
- 3.3. Prílohou č.3 je tzv. pasport bytov a nebytových priestorov v dome, t.j. pôdorysné usporiadanie bytov a nebytových priestorov, vrátane špecifikácie jednotlivých miestností a umiestnenia v bytoch a umiestnenia bytu v bytovom dome podľa realizačnej projektovej dokumentácie, ako neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy.
- 3.4. Prílohou č.4 je Rekapitulácia jednotlivých stavebných objektov.
- 3.5. Prílohou č. 5 je výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva o schválení tejto zmluvy.

Čl.IV.

Budúca kúpna cena

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

	bez DPH	s DPH
1. objekt SO 01 A :	333.040,26	399.648,31
2. objekt SO 01 B	333.040,26	399.648,31
3. technická vybavenosť	234.218,74	281.062,49
Spolu:	900.299,26	1.080.359,11

slovom : deväťsto tisíc dvesto deväťdesiat deväť eur a dvadsať šesť eurocentov bez DPH, t.j. jeden milión osemdesiat tisíc tristo päťdesiat deväť eur a jedenásť eurocentov vrátane 20% DPH.

- 4.2. DPH bude upravená vo výške stanovenej zákonom, v čase vystavenia daňového dokladu, alebo uskutočnenia právneho úkonu.
- 4.3. Budúci predávajúci je oprávnený primerane upraviť budúcu kúpnu cenu v nasledovných prípadoch:
- a) ak po uzavretí tejto zmluvy zmenou daňových predpisov bude zavedená nová daňová či poplatková povinnosť, ktorú bude budúci predávajúci povinný plniť v súvislosti

s výstavbou bytového domu a následným predajom a prevodom Predmetu prevodu a to v súlade s platnými právnymi predpismi.

- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že budúca kúpna cena sa môže meniť len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán dodatkom k tejto zmluve.
- 4.5. Dohodnutú budúcu kúpnu cenu podľa bodu 4.1. tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje uhradiť na nájomný bytový dom z prostriedkov, ktoré získa z dotácie MDV a RR a z úveru ŠFRB.
- 4.6. Budúci kupujúci je povinný uzavrieť budúcej kúpnej zmluvy vrátane Kúpnej ceny za Predmet prevodu, ako aj samotné nadobudnutie vlastníckeho práva k bytovému domu prerokovať a schváliť na obecnom zastupiteľstve a to najneskôr v lehote do 15.01.2014 a v tejto lehote budúcu kúpnu zmluvu s budúcim predávajúcim aj uzavrieť. V prípade, ak tento súhlas obecného zastupiteľstva nebude udelený a uzavretá budúca kúpna zmluva ani do 15.01.2014 alebo takýto súhlas bude do dňa právoplatnosti povolenia vkladu odvolaný/zrušený budúci predávajúci má nárok na zmluvnú pokutu vo výške hodnoty budúceho prevodu vypočítanej podľa § 8 písm. a) bod 2 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení platnom a účinnom ku dňu podpisu. Pre výpočet sa použije horná hranica ukazovateľa vymedzeného v citovanom bode. Pre prípad, že zmenou právnej úpravy dôjde k zvýšeniu ukazovateľa vymedzeného v citovanom bode, použije sa takto novo vymedzená výška ukazovateľa. Budúci kupujúci vyhlasuje, že takto vymedzená výška zmluvnej pokuty je pre neho dostatočne zrejmalá, určitá, primeraná povinnosti, ktorej splnenie zabezpečuje a nie sú mu známe žiadne dôvody, pre ktoré by si mohol uplatňovať nárok na prípadné moderačné právo súdu. Tým nie je dotknuté právo budúceho predávajúceho domáhať sa náhrady škody, ktorá vznikne v dôsledku porušenia tejto povinnosti budúceho kupujúceho v rozsahu presahujúcom dohodnutú výšku zmluvnej pokuty. Za predpokladu, že budúci kupujúci zaplatí dohodnutú výšku zmluvnej pokuty do 2 mesiacov odo dňa vzniku nároku na jej zaplatenie, zaväzuje sa budúci predávajúci previesť predmet prevodu na budúceho kupujúceho.

Čl.V.

Vlastnícke právo k predmetu 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 (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 (napr. kolky, notárske poplatky) 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. Ustanovenie o znášaní nebezpečenstva škody budúcim predávajúcim neplatí, ak budúci kupujúci odmietne prevziať predmet prevodu bez dôvodu alebo z iných dôvodov ako je existencia väd Predmetu prevodu.
- 5.5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že po splnení všetkých podmienok uvedených v bode 5.6. tejto zmluvy spolu uzatvoria zmluvu, ktorej predmetom bude prevod vlastníctva k Predmetu

prevodu, pričom dohoda zmluvných strán o predmetnej zmluve o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je súčasťou tejto zmluvy.

- 5.6. Dohodnutými podmienkami pre uzatvorenie samotnej budúcej kúpnej zmluvy podľa bodu 5.5. tohto článku je súčasné splnenie týchto skutočností:
- (i) vecne a miestne príslušný stavebný úrad vydá právoplatné kolaudačné rozhodnutie na všetky byty a bytový dom,
 - (ii) príslušné orgány pridelia bytovému domu súpisné a orientačné číslo v súlade s platnými právnymi predpismi SR, pričom budúci predávajúci požiada príslušnú správu katastra o zápis skolaudovaného bytu do katastra nehnuteľností najneskôr súčasne s návrhom na vklad vlastníckeho práva podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome,
 - (iii) budúci kupujúci uhradí v plnom rozsahu všetky finančné záväzky vyplývajúce pre budúceho kupujúceho z tejto zmluvy,
 - (iv) budúcu kupujúcu bude poskytnutá dotácia z MDV a RR a úver zo ŠFRB na kúpu nájomného bytového domu. Predmetom prevodu bude pripísanie finančných prostriedkov zo ŠFRB a MDV a RR na účet budúceho predávajúceho.
- 5.7. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že vo svojich finančných rozhodnutiach vytvorí a zabezpečí predpoklady na nadobudnutie predmetu prevodu do svojho výlučného vlastníctva najneskôr v lehote uvedenej v bode 4.5. tejto zmluvy.
- 5.8. Budúci kupujúci sa zaväzuje vyvíjať maximálne úsilie na zabezpečenie úhrady kúpnej ceny a predmet kúpy z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR alebo prípadne z iných dostupných zdrojov.

Čl.VI.

Odobzdanie a prevzatie Predmetu prevodu

- 6.1. Po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na bytový dom, po uzavretí zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a zaplatení kúpnej ceny za Predmet prevodu budúci predávajúci na 10-ty deň od splnenia všetkých vyššie uvedených podmienok odovzdá budúcu kupujúcu Predmet prevodu, pričom obhliadka Predmetu prevodu sa uskutoční ešte pred podpisom riadnej kúpnej zmluvy.
- 6.2. Vo výzve na prebratie a odovzdanie Predmetu prevodu podľa bodu 6.1. tejto zmluvy budúci predávajúci oznámi budúcu kupujúcu termín (miesto, dátum, a čas) odovzdávacieho a preberacieho konania. V prípade, že budúci kupujúci sa v tomto termíne nemôže zúčastniť odovzdávacieho a preberacieho konania, je povinný to oznámiť budúcu predávajúcu v priebehu 3 dní po obdržaní výzvy budúceho predávajúceho podľa bodu 6.1. tejto zmluvy a následne bude dohodou zmluvných strán stanovený nový, konečný termín odovzdávacieho a preberacieho konania. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na náhradnom termíne, určí konečný termín odovzdávacieho a preberacieho konania budúci predávajúci.
- 6.3. Ak sa budúci kupujúci bez predchádzajúceho oznámenia budúcu predávajúcu nedostaví k odovzdávaciemu a preberaciemu konaniu, alebo ak budúci kupujúci odmietne prevziať Predmet prevodu bez vážnych dôvodov, alebo ak budúci kupujúci bez opodstatnených dôvodov nepodpíše protokol, platí domienka, že budúci kupujúci prevzal Predmet prevodu bez väd k dátumu stanovenému na prevzatie vo výzve budúceho predávajúceho podľa bodu 6.1. tohto článku zmluvy.
- 6.4. O odovzdávacom a preberacom konaní účastníci spíšu protokol. Budúci kupujúci sa zaväzuje v závere protokolu vyslovene uviesť, že Predmet prevodu preberá, alebo nepreberá. Ak predmet zmluvy nepreberá, je povinný uviesť dôvody. V protokole sa zároveň uvedie stav

v akom sa jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome nachádzajú, dátum a miesto spisania protokolu, stavy jednotlivých meračov energií pre jednotlivé byty a nebytové priestory v dome a iné významné skutočnosti dôležité pre zmluvné strany. Pri podpise preberacieho protokolu bude budúcim predávajúcim budúcemu kupujúcemu odovzdaná projektová dokumentácia týkajúca sa bytového domu a technická správa overená stavebným úradom, energetický certifikát budovy, passport budovy a iné dokumenty týkajúce sa budovy, ktoré sú potrebné k jej riadnemu užívaniu a nakladaniu s ňou. Všetky dokumenty súvisiace s bytovým domom budú budúcemu kupujúcemu odovzdané aj v elektronickej verzii (dwg, dxf).

- 6.5. 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 v dome.
- 6.6. 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.
- 6.7. Budúci predávajúci počas odovzdávania Predmetu prevodu odovzdá budúcemu kupujúcemu aj kľúče od nebytových priestorov.
- 6.8. Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, aby budúci predávajúci odovzdal technickú alebo všetku ostatnú dokumentáciu súvisiacu s výstavbou bytového domu, najmä projekt konečného stavu stavby, záznamy z kontrol, testy kvality, manuály, záručné listy a platné kolaudačné rozhodnutia aj správcovi bytového domu.
- 6.9. Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že na bytoch a nebytových priestorov v bytovom dome môžu po kolaudácii viazať záložné práva, ktoré budú zriadené budúcim predávajúcim za účelom financovania výstavby bytového domu alebo záložné práva zriadené za účelom financovania kúpy Predmetu prevodu budúcim kupujúcim. O vzniku záložného práva bude budúci predávajúci bezodkladne informovať budúceho kupujúceho. Existencia týchto práv nebude v žiadnom prípade dôvodom na odmietnutie uzavretia budúcej kúpnej zmluvy budúcim kupujúcim za predpokladu, ak tieto záložné práva nebudú mať vplyv na získanie dotácie z MDV a RR a úveru ŠFRB. V takom prípade je budúci kupujúci oprávnený časť zostatku záväzku zabezpečeného takto zriadeným záložným právom uhradiť priamo v prospech úverujúcej banky za účelom uvoľnenia zriadeného záložného práva. Zostatok z kúpnej ceny bude poukázaný priamo v prospech budúceho predávajúceho. Budúci predávajúci s takýmto postupom súhlasí.

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 30.08.2014, časť budúcej kúpnej ceny v zmysle Čl. 4 alebo, prípadne iné finančné 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 4.5 tejto zmluvy, ktoré sú nevyhnutné na plnenie záväzkov z tejto zmluvy alebo nebude mať v uvedenej lehote dostatočne zabezpečené financovanie budúcej kúpnej ceny.

- c) Ak budúci kupujúci bez zavinenia budúceho predávajúceho poruší svoju povinnosť uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v rámci lehoty dohodnutej podľa čl. 1 tejto zmluvy.

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

- a) Ak bez zavinenia budúceho kupujúceho budúci predávajúci nezrealizuje projekt alebo nebude vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie v zmysle Preambuly tejto zmluvy a to najneskôr do 31.12.2013 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 kupujúceho 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.

Čl.VIII. Odstúpenie od zmluvy

- 8.1. Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou a to v prípadoch uvedených v bode 7.1. a 7.2. tejto zmluvy. Právo budúceho predávajúceho na úrok z omeškania za dobu omeškania so splnením uvedených povinností budúceho kupujúceho tým zaniká.
- 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 ust. § 351 Obchodného zákonníka.
- 8.4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek odstúpenie od tejto zmluvy musí byť urobené písomne a doručené druhej zmluvnej strane v podobe doporučenej zásielky s návratkou. Odstúpenie od tejto zmluvy sa stáva účinným okamihom doručenia písomného vyhotovenia právneho úkonu odstúpenia druhej zmluvnej strany.
- 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 (napr. právo na náhradu škody, zmluvnú pokutu, atď.) 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 zmluvnej strany. Budúci predávajúci je oprávnený ponechať si z budúcej kúpnej ceny sumu so zmenami Predmetu prevodu požadovanými budúcim kupujúcim vrátane nákladov na projektantské a stavebné práce, ako aj ďalšie náklady, ktoré budúci predávajúci vynaložil v súvislosti so splnením tejto zmluvy. 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 niektorý z účastníkov odstúpi od tejto zmluvy, považuje sa takéto odstúpenie súčasne za odstúpenie od všetkých ostatných zmlúv, ktoré spolu účastníci uzatvorili. To neplatí na zmluvu o nájme uzavretej vo vzťahu k pozemku, na ktorom sa bude výstavba realizovať.

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 ponechania 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 jednotlivej nájomnej zmluvy zanikne, ak sa ani v lehote do 30.08.2014 budúci kupujúci nestane vlastníkom Predmetu prevodu alebo ak v uvedenej lehote nebude uzavretá budúca kúpna zmluva na všetky byty a nebytové priestory tvoriace Predmet prevodu. Ide o rozvázovacu podmienku účinnosti každej jednotlivej 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.
Zvyšný obsah nájomnej zmluvy, ktorý nevyplýva z tohto odseku zmluvy určí budúci predávajúci. Ak tak budúci predávajúci neurobí právny vzťah medzi budúcim predávajúcim ako prenajímateľom a jednotlivými nájomcami sa bude riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúce sa nájmu bytu.

Čl. X.

Budúca zmluva o prevode vlastníctva bytu 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 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov bude prevod vlastníctva k Predmetu prevodu tak ako je špecifikovaný 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 výstavby. 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 a rozhodnutím o určení súpisného a orientačného čísla.

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 Tam, kde budú práva a povinnosti zmluvných strán týkajúce sa obsahu tejto zmluvy aj obsahom samostatnej písomnej zmluvy alebo dodatku k tejto zmluve upravené odlišne od tejto zmluvy, majú platnosť novšie úpravy za podmienky, že budú podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 11.3. Zmluvné strany sa dohodli, že pre ich všetky zmluvné vzťahy platí nasledujúca právna podmienka:
V prípade pochybnosti o okamihu doručenia doporučenej zásielky jedného účastníka na adresu druhého účastníka uvedenej v záhlaví tejto zmluvy platí, že okamih doručenia nastáva tretím pracovným dňom po preukázateľnom odoslaní doporučenej zásielky jedného účastníka prostredníctvom Slovenskej pošty druhému účastníkovi.
Ak účastník neoznámí druhému účastníkovi doporučeným listom zmenu svojho bydliska, alebo sídla, má sa za to, že adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy je adresou pre doručovanie písomností.
Účastníci súčasne dohodli možnosť náhradného doručovania, ktoré spočíva v tom, že účinky doručenia sú zachované aj vtedy, ak adresát neprevezme doporučenú zásielku.
- 11.4. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že zabezpečí, aby si budúci kupujúci mohol raz do mesiaca preveriť postup prác na rozostavanom bytovom dome a zápisnične vyjadriť svoje pripomienky k výstavbe. O spôsobe riešenia týchto pripomienok bude budúci predávajúci písomne informovať budúceho kupujúceho.
- 11.5. Budúci kupujúci je oprávnený všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy previesť Zmluvou o prevode práv a povinností na tretiu osobu (Náhradného budúceho kupujúceho) iba s vopred udeleným písomným súhlasom budúceho predávajúceho, a to do termínu kolaudácie bytov a bytového domu. Vážnym dôvodom na odopretie súhlasu budúceho predávajúceho je napr. nedostatočná finančná spôsobilosť Náhradného budúceho kupujúceho na plnenie záväzkov z tejto zmluvy, prípade špekulatívny prevod práv. Všetky finančné nároky si vysporiadajú vzájomne budúci kupujúci a náhradný budúci kupujúci. Účinnosť prevodu zmluvných práv a povinností voči budúcemu predávajúcemu nastáva doručením originálu Zmluvy o prevode zmluvných práv a povinností na tretiu osobu budúcemu predávajúcemu. Pokiaľ nebol k takémuto prevodu vopred daný písomný súhlas Budúceho predávajúceho, takáto zmluva je neplatná a neúčinná.
- 11.6. Budúci kupujúci zabezpečí súhlas na uzatvorenie budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena na pozemok nachádzajúci sa na LV č.1, katastrálne územie Kňazice bezodplatne v prospech prevádzkovateľa Západoslovenská distribučná.
Vecné bremeno slúži na elektrickú prípojku k bytovému domu. V prípade nezriadenia vecného bremena bude budúci kupujúci znášať zmluvnú pokutu vo výške 3.000 € od Západoslovenskej distribučnej a.s. Bratislava.

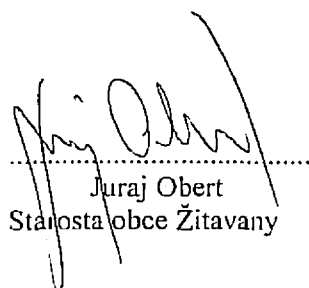
- 11.7. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že počas dvoch rokov od nadobudnutia nehnuteľnosti zriadené pripojenie odberných miest nebude využívať menej ako na 70 % počtu pripojených odberných miest. V prípade nesplnenia tohto záväzku, Západoslovenská energetika, a.s. so sídlom Čulenova 6, Bratislava bude účtovať pokutu vo výške zodpovedajúcej časti vynaložených investičných prostriedkov na elektrickú prípojku k bytovému domu.

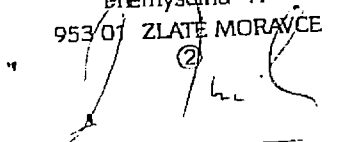
Čl. XII. Záverečné ustanovenia

- 12.1. Ak z akéhokoľvek dôvodu, na ktorý zmluvné strany pri uzatvorení tejto zmluvy nepomysleli, alebo nemohli pomyslieť, by mohol byť zmarený účel tejto zmluvy, účastníci sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 dní odo dňa, keď taká skutočnosť vyjde najavo, uzatvoriť písomný dodatok k tejto zmluve, ktorým bude dosiahnutý účel tejto zmluvy.
- 12.2. 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 týkajúceho 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.
- 12.3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, každý účastník prevzal 2 vyhotovenia. V prípade pochybností o texte platí, že povinnosti účastníka nesmú byť menšie a práva nesmú byť väčšie ako v rovnopise zmluvy, ktoré má v držbe druhý účastník.
- 12.4. Táto zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Žitavany dňa 25. 4. 2013 a nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma účastníkmi a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v súlade s právnymi predpismi.
- 12.5. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných ustanovení Zmluvy sa použijú ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu Zmluvy.
- 12.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná vôľnosť 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, Zmluva je urobená v predpísanej forme, Zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.

V Žitavanoch, dňa 30. 4. 2013

V Zlatých Moravciach, dňa 30. 4. 2013


Juraj Obert
Starosta obce Žitavany

REVITAL STAV s. r. o.
Prémyslná 17
953 01 ZLATÉ MORAVCE

Ing. Vladimír Raček
konateľ spoločnosti