

## Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

uzatvorená v zmysle § 50 a občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

č. 01/2019

**Budúci predávajúci: LAK CONSULTING s.r.o., Stummerova 5027, 955 01 TOPOĽČANY**

Zastúpená: konateľom – Anton Balát

Bankové spojenie: ČSOB

Číslo účtu: 4027085110/7500

IBAN: SK60 7500 0000 0040 27085110

IČO:47 496 762

DIČ:2023919029

IČ DPH:SK2023919029

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra oddiel: Sro vo vložke č. 35743/N

Telefón:0905 686 597

(ďalej len „budúci predávajúci“)

**Budúci kupujúci: Obec Očkov, Očkov 177, 91622 Podolie**

Zastúpená: Miroslav Beňovič , starosta obce

IČO:00311871

DIČ:2021079852

IBAN :SK 35 5600 0000 0058 0439 4001

Telefón:032/7794821 , 0911/906016

(ďalej len „budúci kupujúci“)

### I. Úvodné ustanovenie

**1.1**Budúci predávajúci ako budúci stavebník a zároveň budúci vlastník bytového domu sa zaväzuje, že byty v bytovom dome budú zhotovené v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 433/2010 Z.z. o dotáciách na Rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania.

**1.2**V záujme zlepšenia bytovej výstavby obce Očkov, ako budúceho kupujúceho a za podmienok stanovených v tejto zmluve má budúci kupujúci záujem nadobudnúť od budúceho predávajúceho všetky byty v bytovom dome, vrátane k nim prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a technickej vybavenosti do svojho výlučného vlastníctva po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

## II. Predmet zmluvy

**2.1** Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzatvoriť na základe výzvy budúceho predávajúceho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve v súlade s ustanovením § 588 Občianskeho zákonníka budúcu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude kúpa a predaj **Výstavba bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a k nim prislúchajúcich podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a technickej vybavenosti bytov do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy budúceho predávajúceho budúcemu kupujúcemu na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy.

**2.2** Budúci kupujúci sa zaväzuje, že na výzvu budúceho predávajúceho s ním uzavrie kúpnu zmluvu na predmet kúpnej zmluvy definovaný v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve za podmienok stanovených v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

**2.3** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že zhotoví stavbu: **Výstavbu bytového domu, Bytový dom 12 b.j.**

- A/ SO 01      **Bytový dom 12 b.j.**
- SO 03      **Vodovodná prípojka**
- SO 04      **Vonkajšia kanalizácia , žumpa**
- SO 05      **Plynoinštalácia**
- SO 05.01    **Pripojovací plynovod**
- SO 05.02    **Predĺženie distribučného plynovodu**
- SO 06      **Elektrická prípojka a verejné osvetlenie**
- SO 06.01    **Elektrická prípojka**
- SO 06.02    **Verejné osvetlenie**
- SO 07      **Sadové úpravy**

V obci Očkov, na pozemkoch reg. C parc. č. 268,405, reg. E parc. č. 229/1 v k.ú. Očkov

B/ SO 02      **Spevnené plochy**

V obci Očkov, na pozemkoch reg. C parc. č. 268,405, reg. E parc. č. 229/1 v k.ú. Očkov

C/ SO 06.01    **Rozšírenie distribučnej siete NN**

V obci Očkov, na pozemkoch reg. C parc. č. 242,271,270,268,405,reg. E parc. č.

62/1,104/4,229/1 v k.ú. Očkov

**2.4** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že **Výstavba bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** zhotoví byty v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 433/2010 Z.z. o dotáciách na Rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013

o Štátnom fonde rozvoja bývania. Predmetom predaja bude **Výstavba bytového domu, Bytový dom 12 b.j.**.

**2.5** V súvislosti s **Výstavbou bytového domu , Bytový dom 12 b.j.** budúci predávajúci zhotoví aj technickú vybavenosť bytového domu a to:

- SO 01 Bytový dom 12 b.j.
- SO 02 Spevnené plochy
- SO 03 Vodovodná prípojka
- SO 04 Vonkajšia kanalizácia, žumpa
- SO 05 Plynoinštalácia
- SO 05 01 Pripojovací plynovod
- SO 05 02 Predĺženie distribučného plynovodu
- SO 06 Elektrická prípojka a verejné osvetlenie
- SO 06 01 Elektrická prípojka
- SO 06 02 Verejné osvetlenie
- SO 06 1 Rozšírenie distribučnej siete NN
- SO 07 Sadové úpravy

**2.6** Budúci predávajúci zhotoví **Výstavbu bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** podľa projektovej dokumentácie vyhotovenej firmou: Ing. Arch. Libor Chmelárom .

**2.7** V čase uzatvárania kúpnej zmluvy bude výlučným vlastníkom **Výstavby bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a technickej vybavenosti budúci predávajúci.

**2.8** V súvislosti s **Výstavbou bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** budúci predávajúci zhotoví aj technickú vybavenosť bytového domu a to podľa vypracovanej projektovej dokumentácie vypracovanej firmou: Ing. Arch. Libor Chmelár.

### **III. Podmienky kúpnej zmluvy**

**3.1.** Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že budúci predávajúci prevedie právo k nehnuteľnosti **Výstavba bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a prislúchajúcej technickej vybavenosti. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že zaplatí budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu podľa plnenia požiadaviek platných zákonov SR na poskytovanie dotácie od MD a V SR a úveru zo ŠFRB .

**3.2.** V prípade, že sa zmenia podmienky pridelovania financií z MD a V SR a pridelovania úveru zo ŠFRB , bude sa postupovať podľa novovzniknutých podmienok .

**3.3.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v cene **Výstavby bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a technickej vybavenosti sú zahrnuté všetky náklady spojené s jej výstavbou a to je:

- Cena za projektovú dokumentáciu
- Cena za **Výstavbu bytového domu, Bytový dom 12 b.j**
- Všetky poplatky týkajúce sa vydávania stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia

Budúci predávajúci sa zaväzuje, že dojednaná cena bude pevná a nemenná počas celej doby výstavby.

**3.4.** Na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti a technickej vybavenosti v súvislosti s povolením vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti OÚ, príslušným katastrálnym odborom bude budúcim kupujúcim nadobudnuté výlučné vlastníctvo práva k nehnuteľnosti a technickej vybavenosti, ktoré nebude ničím obmedzené po zaplatení celej kúpnej sumy.

**3.5.**Obstaranie technickej vybavenosti je predmetom tejto zmluvy a budúci kupujúci bude požadovať na jej obstaranie finančné zdroje z MD a V SR a zo ŠFRB .Dofinancovanie rozdielnej sumy medzi cenou diela technickej vybavenosti a dotácie z MD a V SR a úveru zo ŠFRB , sa zaväzuje budúci kupujúci dofinancovať z vlastných zdrojov.

**3.6.**Závazok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu je viazaný na poskytnutie dotácie budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a na poskytnutie podpory úveru zo ŠFRB budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 150/2013 Z.z.

**3.7.** Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si poskytnúť maximálnu súčinnosť pre riadne uzatvorenie kúpnej zmluvy a pre podanie žiadosti o poskytnutie úveru a dotácií.

**3.8.** Zmluvné strany sa zaväzujú, že kúpnu zmluvu uzatvoria najneskôr v lehote do 31.12.2020.

**3.9.** Budúci predávajúci sa zaväzuje zrealizovať **Výstavbu bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a technickú vybavenosť, v súlade so stavebným povolením.

**3.10.**Financujúcou inštitúciou sa na účely tejto zmluvy rozumie MD a V SR, ŠFRB a vlastné zdroje obce.

**3.11.**Budúci predávajúci umožní budúcemu kupujúcemu a finančným inštitúciám nahliadnúť do projektovej dokumentácie a prehliadku staveniska v sprievode povereného zástupcu budúceho predávajúceho.

**3.12.**Prípadné zmeny materiálov alebo technických riešení, ktorým však nedôjde k podstatnej zmene projektového riešenia podliehajú schváleniu budúcim kupujúcim, financujúcou inštitúciou a projektantom .

**3.13.**Budúci predávajúci bude informovať budúceho kupujúceho o skolaudovaní bytového domu, **Výstavba bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a technickej vybavenosti aj o nadobudnutí vlastníctva.

**3.14.**Budúci kupujúci bude informovať budúceho predávajúceho o pridelení finančných zdrojov a možnosti fakturovať predmet kúpy a predaja.

**3.15.**Budúci predávajúci písomne vyzve budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy po splnení podmienok. Súčasťou výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy je návrh kúpnej zmluvy. Súčasťou kúpnej zmluvy musí byť kolaudačné rozhodnutie a LV.

#### **IV. Termín realizácie stavby**

**4.1.** Predpoklad začatia stavby: 7/2019

Predpoklad ukončenia stavby: 10/2020

Predpoklad kolaudácie stavby: 11/2020

## V. Ďalšie dojednania

**5.1** Budúci kupujúci sa zaväzuje, že budúcemu predávajúcemu poskytne všetku potrebnú súčinnosť na získanie všetkých povolení, rozhodnutí a iných dokumentov potrebných na zahájenie a dokončenie **Výstavby bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a technickej vybavenosti, vrátane stavebného a kolaudačného rozhodnutia.

**5.2** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že na **Výstavbu bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a technickej vybavenosti zabezpečí stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie a stavbu dokončí v termíne 10/2020. Tento termín je podmienený, že budúci predávajúci a budúci kupujúci uzatvoria túto zmluvu do 30.7.2019.

**5.3** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že **Výstavba bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a technickej vybavenosti nebude zaťažaná právom tretích osôb a v čase prevodu vlastníckeho práva bude budúci predávajúci jej výlučným vlastníkom.

**5.4** Budúci kupujúci sa zaväzuje, že skolaudovanú nehnuteľnosť **Výstavby bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a technickú vybavenosť prevezme od budúceho predávajúceho do nájmu na dobu do zaplatenia celej kúpnej ceny . Výška nájomného sa určí zo zákona ŠFRB.

**5.5** Budúci predávajúci umožňuje budúcemu kupujúcemu dať **Výstavbu bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** do nájmu ďalším osobám na užívanie, ktoré spĺňajú podmienky Štátneho fondu rozvoja bývania, o čom spíšu ďalšiu Zmluvu o nájme, ktorá bude platná a účinná do odkúpenia **Výstavby bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a technickej vybavenosti.

**5.6** Budúci kupujúci sa zaväzuje, že takto skolaudovanú bytovku prevezme do nájmu, dá ju poistiť a výšku nájomného bude uhrádzať budúcemu predávajúcemu podľa zákona o ŠFRB.

**5.7** Dĺžka nájmu bude trvať do doby zaplatenia celej kúpnej ceny budúcemu predávajúcemu.

**5.8** V prípade, že sa zmenia podmienky poskytovania úverov a nenávratných dotácií zo ŠFRB a MD a V SR bude sa postupovať podľa novovzniknutých podmienok a danú nehnuteľnosť budúci kupujúci odkúpi podľa novovzniknutých podmienok.

**5.9** Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí budúceho predmetu kúpy spíšu zápisnicu.

**5.10** V prípade, že obec Očkov neuspeje v prvom roku podania žiadosti o dotáciu z MD a V SR a úveru zo ŠFRB , túto žiadosť podá aj v nasledujúcich dvoch rokoch.

**5.11** V prípade, že obec Očkov nebude úspešná v podaní žiadosti po troch rokoch, kúpu **Výstavby bytového domu, Bytový dom 12 b.j.** a technickej vybavenosti zaplatí z vlastných zdrojov.

## VI. Iné práva a záväzky

**6.1** Budúci kupujúci a budúci predávajúci sa dohodli, že od zmluvy je možné odstúpiť po vzájomnej dohode. Odstúpenie nadobudne účinnosť dorúčením druhej zmluvnej strane a zmluvné strany sú

povinné vysporiadať si svoje práva a povinnosti a finančné podližnosti podľa stavu ku dňu zániku zmluvy.

**6.2** V prípade, že budúci predávajúci odstúpi od tejto zmluvy je povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu 50.000,- EUR (Slovom: päťdesiat tisíc EUR). V prípade, že budúci kupujúci odstúpi od tejto zmluvy je povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu 50.000,- EUR (Slovom: päťdesiat tisíc EUR).

**6.3** Zmluvné pokuty sú splatné do 3 mesiacov od odstúpenia zmluvy a vystavenia faktúr za zmluvnú pokutu.

**6.4** Budúci kupujúci nadobudne vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu príslušného katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľnosti a po zaplatení celej kúpnej ceny.

**6.5** Zmluvné strany sa dohodli, že v deň podpisu zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti podajú spoločný návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech budúceho kupujúceho na Okresnom úrade príslušnom katastrálnom odbore v Novom meste nad Váhom.

**6.6** Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti budú hradiť spoločne.

## **VII. Záverečné ustanovenie**

**7.1** Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov schválených a podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

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

**7.3** Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, všetkým jej ustanoveniam porozumeli, tieto ustanovenia dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu účastníkov zbavenú akýchkoľvek omylov, túto zmluvu nepodpisujú v tiesni ani za žiadnych nevýhodných podmienok na základe čoho k nej pripájajú svoje podpisy.

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

**7.5** Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Budúci kupujúci je povinný zverejniť túto zmluvu najneskôr do 5 dní odo dňa jej podpisu.

V Očkove, dňa .....

.....

Anton Balát, konateľ  
LAK CONSULTING s.r.o. Obec Očkov  
budúci predávajúci

.....

Miroslav Beňovič, starosta obce  
budúci kupujúci

**Prílohy:**

-výpis z OR budúceho predávajúceho

- uznesenie obecného zastupiteľstva ako budúceho kupujúceho č. 24/3/2019, zo dňa : 19.7.2019