

ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Budúci predávajúci:

COSTRUO spol. s..r.o.,

Sídlo: Parný Mlyn č. 5142, 984 01 Lučenec

IČO: 31 588 794

DIČ:

IČ DPH: Je platcom DPH

Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sro, vložka č.1315/S

Štatutárny orgán: konateľ spoločnosti – Ing. Jozef Princz
Hviezdoslavova 20, 984 01 Lučenec

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu: 2685557459/0200

(ďalej ako „**Budúci predávajúci**“)

1.2 Budúci kupujúci:

Obec Ipeľské Predmostie

Sídlo: 991 10 Ipeľské Predmostie 133

IČO: 00 319 350

DIČ: 2021171372

Štatutárny orgán: Viktor Lestyánszky, starosta

Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: SK8752000000000010088042

(ďalej ako „**Budúci kupujúci**“ a spolu s Budúcim predávajúcim ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú podľa § 289 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej ako „Obchodný zákonník“) a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“)

túto **Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve** (ďalej ako „**Zmluva**“):

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 2.1 Budúci predávajúci ako stavebník a investor bude realizovať výstavbu stavby „**4 bytové jednotky**“, (ďalej len „ bytové jednotky ") podľa projektovej dokumentácie, vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. Zsoltom Pappom, a to na povalovom priestore budovy súp.č. 133 o výmere 241,39 m² vedenej Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor v k.ú. Ipeľské Predmostie na LV č. 1581 parcela registra CKN č. 82/2 zastavaná plocha – bytový dom súp.č. 133 o výmere 416 m². (ďalej ako „Budova“).

- 2.2 V nadstavbe obecnej budovy súp.č. 133 („ ďalej nadstavba ") Budúci predávajúci vybuduje 4 bytové jednotky (vrátane príslušenstva bytov) bežného štandardu v zmysle prílohy č. 2 tejto Zmluvy bez technickej vybavenosti, nakoľko bytový dom má základnú technickú vybavenosť, a to v súlade s § 8 ods. 1 písm. a) a §8 ods.8 zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Dotačný zákon“) a zákonom č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania. Priemerná podlahová plocha bytov v nadstavbe budovy bude 49,74 m². Celková podlahová plocha všetkých bytov a nebytového priestoru v nadstavbe budovy bude 241,39 m².
- 2.3 Podlahová plocha jednotlivých bytov v nadstavbe budovy je uvedená v prílohe č. 3 tejto Zmluvy.
- 2.4 Budúci kupujúci má záujem nadobudnúť od Budúceho predávajúceho vlastnícke právo k nadstavbe budovy, a to po nadobudnutí právoplatnosti povolenia na užívanie nadstavby budovy (kolaudačného rozhodnutia) vydaného príslušným stavebným úradom podľa §76 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a za podmienok stanovených v tejto zmluve. Budúci kupujúci na nadobudnutie vlastníckeho práva k nadstavbe budovy použije finančné prostriedky, ktoré získa zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) formou úveru alebo inak, zo zdrojov poskytnutých Budúcemu kupujúcemu vo forme dotácií Ministerstvom dopravy výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej ako „Ministerstvo“) alebo iným príslušným ministerstvom a vlastné zdroje.
- 2.5 Vo vzťahu k realizácii výstavby štyroch bytových jednotiek budú postupne vydané Stavebné povolenia Obcou Ipeľské Predmostie.

3. PREDMET A ÚČEL RIADNEJ KÚPNEJ ZMLUVY A KÚPNA CENA

- 3.1 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Budúceho kupujúceho uzatvoriť s Budúcim predávajúcim riadnu kúpnu zmluvu s obsahom uvedeným v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Riadna kúpna zmluva**“), predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníckeho práva z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho k nadstavbe budovy – štyroch bytových jednotiek (ďalej ako „Budúci predmet kúpy“) a to do 10 dní od doručenia Výzvy k uzatvoreniu kúpnej zmluvy budúceho predávajúceho budúcemu kupujúcemu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Predmetom tejto Zmluvy je aj záväzok Budúceho predávajúceho uzatvoriť Riadnu kúpnu zmluvu s Budúcim kupujúcim v rovnakej lehote a previesť na Budúceho kupujúceho vlastnícke právo k nadstavbe budovy – štyroch bytových jednotiek predmetu kúpy za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 3.2 Účelom Riadnej kúpnej zmluvy je nadobudnutie vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu kúpy v prospech Budúceho kupujúceho, a to z dôvodu obstarania nájomných bytov bežného štandardu na účel sociálneho bývania na území obce Ipeľské Predmostie.
- 3.3 Účastníkmi Riadnej kúpnej zmluvy budú Budúci predávajúci na strane predávajúceho a Budúci kupujúci na strane kupujúceho.
- 3.4 Predpokladaná kúpna cena Budúceho predmetu kúpy sa stanovuje podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. o cenách a v súlade s Dotačným zákonom dohodou na sumu vo výške **178 450 €, (897 €/m²), slovom stosedemdesiatosemtisícštyristopäťdesiat eur** (ďalej ako „**Kúpna cena**“).
- 3.5 Ak Budúci predávajúci bude v čase podpísania Riadnej kúpnej zmluvy platcom DPH, Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena je uvedená s DPH (t.j. Kúpna cena sa nebude navyšovať v prípade, ak bude Budúci predávajúci v čase podpísania Riadnej kúpnej zmluvy platcom DPH) .

3.6 Budúci kupujúci zaplatí Kúpnu cenu Budúcemu predávajúcemu nasledovne:

- časť kúpnej ceny za 4 bytové jednotky vo výške 107 070,00 € bude zaplatená na účet Budúceho predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, po podpísaní zmluvy o poskytnutí podpory vo forme úveru zo ŠFRB, prostredníctvom banky, v prospech ktorej zriadi ŠFRB účet na daný účel,
- časť kúpnej ceny za 4 bytové jednotky vo výške 71 380,00 € bude zaplatená na účet Budúceho predávajúceho, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, po podpísaní zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov z dotácie s Ministerstvom v rámci Programu rozvoja bývania, pričom splatnosť faktúry je 14 dní.

Celkové náklady na výstavbu 4 bytových jednotiek sú stanovené na základe Štúdie vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. Zsoltom Pappom. Z titulu „stupňa“ projektovej dokumentácie v čase spracovania Zmluvy sa môžu výmery bytov mierne odlišovať od výmery uvedených v štúdii, čo sa prejaví aj na obstarávacej cene bytových jednotiek. Odchýlky budú riešené v rámci Dodatku k Zmluve o budúcej mluve, s rešpektovaním maximálnych cien určených príslušnými zákonmi.

- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že presná splatnosť Kúpnej ceny bude Zmluvnými stranami dohodnutá priamo v Riadnej kúpnej zmluve a to v závislosti od podmienok poskytnutia dotácie z Ministerstva a úveru zo ŠFRB, pričom táto bude splatná najneskôr do konca príslušného kalendárneho roka, v ktorom bola Budúcemu kupujúcemu poskytnutá dotácia z Ministerstva a úver zo ŠFRB.
- 3.8 Obstarávacia cena jednotlivých bytov v nadstavbe budovy je špecifikovaná v prílohe č. 3 tejto Zmluvy.

4. ZÁVÄZKY ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1 Budúci predávajúci zhotoví 4 bytové jednotky podľa projektových dokumentácií overených v stavebných konaniach.
- 4.2 Budúci predávajúci plánuje ukončiť výstavbu štyroch bytových jednotiek najneskôr do 31.12.2017 za podmienky, že Budúci kupujúci poskytne Budúcemu predávajúcemu všetku súčinnosť potrebnú za účelom získania potrebných povolení na výstavbu a užívanie (kolaudáciu) štyroch bytových jednotiek a že si riadne a včas splní všetky povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 4.3 Výstavbu štyroch bytových jednotiek vykoná Budúci predávajúci na svoje náklady a na svoje nebezpečenstvo.
- 4.4 Budúci kupujúci sa zaväzuje podať žiadosť o poskytnutie dotácie z Ministerstva a úveru zo ŠFRB na štyri bytové jednotky v lehote najneskôr do 15.01.2016. V prípade ak Budúcemu kupujúcemu nebude poskytnutá dotácia a/alebo úver v roku 2016 alebo ak z akýchkoľvek dôvodov nebude možné o dotáciu a úver v uvedenom termíne požiadať, Budúci kupujúci sa zaväzuje opakovane podať žiadosť o poskytnutie dotácie z Ministerstva a úveru zo ŠFRB na štyri bytové jednotky v najbližšom možnom termíne a aj opakovane, v nasledujúcich rokoch, pokiaľ takúto možnosť bude zákon umožňovať.
- 4.5 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že Budúcemu predávajúcemu poskytne všetku potrebnú súčinnosť najmä, ale nie výlučne:

- a) na získanie všetkých dokumentov potrebných na začatie a vykonanie stavby štyroch bytových jednotiek a na získanie kolaudačného rozhodnutia na štyri bytové jednotky.
 - b) na získanie všetkých dokumentov potrebných na prevod vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu kúpy z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho.
 - c) poskytne Budúcemu predávajúcemu informácie týkajúce sa akejkoľvek dokumentácie a/alebo komunikácie s poskytovateľmi dotácie a úveru, najmä, nie však výlučne, informácie o podaní žiadosti, informácie týkajúce sa akejkoľvek odpovede respektíve výzvy poskytovateľov dotácie a úveru adresovanej Budúcemu kupujúcemu, informácie týkajúce sa priznania a/alebo poskytnutia, resp. nepriznania a /alebo neposkytnutia dotácie a úveru.
- 4.6 Budúci predávajúci sa zaväzuje spolu s prevodom Budúceho predmetu kúpy postúpiť a previesť na Budúceho kupujúceho všetky práva súvisiace s vlastníctvom štyroch bytových jednotiek, najmä práva zo záruky na použitý materiál a stavebné práce, energetický certifikát, a pod. a odovzdať Budúcemu kupujúcemu doklady súvisiace s vlastníctvom štyroch bytových jednotiek, najmä projektovú dokumentáciu, revízne správy, povolenia a rozhodnutia príslušných orgánov a pod. a to pri podpise Riadnej kúpnej zmluvy.

5. SPÔSOB A PODMIENKY UZATVORENIA RIADNEJ KÚPNEJ ZMLUVY

- 5.1 Pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak, Budúci predávajúci je oprávnený vyhotoviť a doručiť písomnú výzvu Budúcemu kupujúcemu na uzatvorenie Riadnej kúpnej zmluvy (ďalej len „Výzva“), kedykoľvek po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálny odbor o zápise štyroch bytových jednotiek do katastra nehnuteľností v prospech Budúceho predávajúceho.
- 5.2 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že do 10 dní od doručenia Výzvy podľa bodu 5.1 alebo bodu 5.5 tohto článku uzatvorí s Budúcim predávajúcim Riadnu kúpnu zmluvu, ktorej návrh tvorí prílohu č.1 tejto Zmluvy.
- V prípade ak Budúci kupujúci neuzavrie s Budúcim predávajúcim Riadnu kúpnu zmluvu v lehote podľa bodu 5.2 tohto článku Zmluvy bez dôvodu, je Budúci predávajúci oprávnený domáhať sa na súde, aby vyhlásenie vôle Budúceho kupujúceho bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo Budúceho predávajúceho na náhradu škody tým nie je dotknuté.
- 5.3 Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú doplniť pri uzatvorení Riadnej kúpnej zmluvy skutočností, ktoré v texte dohodnutom v tejto Zmluve nie sú uvedené a nemohli byť uvedené a previesť jej prípadné spresnenia podľa skutočností, ako tieto vyplynú zo stavu zapísaného v katastrí nehnuteľností, či ďalších listín, ktoré v budúcnosti budú vydané či vyhotovené v súvislosti s Budúcim predmetom kúpy, tak, aby predmet a obsah Riadnej kúpnej zmluvy, ktorá má byť uzatvorená podľa Zmluvy, zodpovedal dohode Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy a právnomu aj faktickému stavu ku dňu uzatvorenia Riadnej kúpnej zmluvy.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že k prevodu bytov môže dôjsť aj po častiach, t.j. že v jednom roku bude zo strany Budúceho predávajúceho doručená Budúcemu kupujúcemu Výzva na uzatvorenie Riadnej kúpnej zmluvy len na časť z celkového predpokladaného množstva štyroch bytových jednotiek. Na základe tohto sa následne v Riadnej kúpnej zmluve pomerne upraví aj predpokladaná kúpna cena.

6. OSTATNÉ DOJEDNANIA

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, ktoré si budú navzájom doručovať budú považované za doručené:
- a) v prípade osobného doručenia dňom vyznačeným na doručovanej písomnosti s potvrdením prijatia adresátom,
 - b) v prípade doručovania poštou dňom doručenia a v prípade vrátenia poštovej zásielky odosielateľovi ako nedoručenej (a to aj v prípade neprevzatia zásielky adresátom) sa za deň doručenia považuje deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi.
- 6.2 V prípade vyhlásenia nútenej správy na Budúceho kupujúceho sa dňom vyhlásenia nútenej správy táto Zmluva ruší od počiatku a Budúci predávajúci je oprávnený odplatne alebo bezodplatne previesť vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy na akúkoľvek tretiu osobu.
- 6.3 Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy a previesť vlastnícke právo k Budúcemu predmetu kúpy na tretiu osobu alebo si ich ponechať vo vlastníctve v prípade, ak:
- a) Budúci kupujúci nesplní svoj záväzok podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy
 - b) v dôsledku nemožnosti plnenia nebude môcť splniť záväzky, ktoré na seba Budúci predávajúci touto Zmluvou prevzal.
- 6.4 Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak ani pri vynaložení maximálneho úsilia nezíska finančné prostriedky na zaplatenie časti Kúpnej ceny z úveru zo ŠFRB a z dotácií z Ministerstva ani do 31.12.2017.
- 6.5 Budúci kupujúci súhlasí s tým, že budúci predávajúci je oprávnený previesť všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu, za predpokladu, že všetky náležitosti tejto Zmluvy zostanú nezmenené.

7. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka s výnimkou tých právnych vzťahov, na ktoré sa nevyhnutne uplatňuje právna úprava Občianskeho zákonníka.
- 7.2 Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov schválených a podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
- 7.3 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 7.4 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce Ipel'ské Predmostie, www.ipelskepredmostie.ocu.sk. Budúci kupujúci je povinný zverejniť túto Zmluvu na svojej internetovej stránke najneskôr do 5 dní od jej podpisu. Budúci predávajúci súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto Zmluvy.
- 7.5 Táto Zmluva je vyhotovená v ôsmich vyhotoveniach, dve vyhotovenia sú určené pre Budúceho predávajúceho a šesť vyhotovení je určených pre Budúceho kupujúceho.
- 7.6 Zmluvné strany si obsah Zmluvy pozorne prečítali, všetkým jej ustanoveniam porozumeli, pričom vyhlasujú, že 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 pripájajú svoje podpisy.

7.7 Neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy tvoria nasledovné prílohy:

1. Návrh Riadnej kúpnej zmluvy
2. Bežný štandard vybavenia bytov v bytovom dome
3. Prehľad financovania stavby štyroch bytových jednotiek

V Ipeľskom Predmostí, dňa 14.01.2016

Budúci predávajúci:



Ing. Jozef Princz
konateľ spoločnosti

Budúci kupujúci:



Viktor Lestyánszky
starosta



COSTRUO, spol. s r. o.
Parný mlyn 5142
984 01 LUČENEC
IČO: 31 588 794
IČ DPH: SK2020465018