

## Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Uzatvorená v zmysle § 50 občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Č. 01/2017

Budúci predávajúci: **DOMEGA s.r.o.**

Zastúpená: Ing. arch. Matej Otrisal, Mgr. Peter Verčimák, konatelia

Bankové spojenie: Tatra banka

IBAN: SK43 1100 0000 0029 4801 8589

IČO: 50 183 001

DIČ:

Zapísaná v OR OS Bratislava odd. Sro., vložka č. 109253/B

( ďalej len budúci predávajúci )

Budúci kupujúci: **Obec Tarnov**

Zastúpená: Anna Kuľková, starostka obce

IČO: 00322661

Sídlo: Tarnov, č. 6, 086 01 Rokytov

( ďalej len budúci kupujúci )

### I. Úvodné ustanovenia

**1.1.** Budúci predávajúci ako budúci stavebník a zároveň budúci vlastník nájomných bytov sa zaväzuje, že byty a bytový dom budú zhotovené v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 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 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z. z.

**1.2.** V záujme zlepšenia bytovej výstavby obce Tarnov, 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 ustanoveniami § 588 Občianskeho zákonníka budúcu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude kúpa a predaj 8 bytových jednotiek 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 8 b.j. Tarnov na parcele číslo CKN 871/14, 871/15, 871/16, 871/17, 871/18, 871/19, 871/20, 871/21, 871/22, k.ú. Tarnov vedeného KÚ príslušným katastrálnym odborom v Bardejove.

**2.4.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v bytovom dome 8 b.j. zhotoví byty v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z.z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní znení

zákona č. 134/2012 Z.z. podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania. Predmetom predaja bude 8 bytov.

**2.5.** V súvislosti s výstavbou bytového domu budúci predávajúci zhotoví aj technickú vybavenosť bytového domu a to:

- SO 03 - Elektrická prípojka
- SO 04 - Vodovodná prípojka
- SO 05 - Žumpa (KL AN 33 m3)
- SO 07 - Parkovisko , 22 miest (2 x 11 miest)
- SO 08 - Príjazdová komunikácia
- SO 09 - Parkové a sadové úpravy, chodníky

**2.6.** Technická vybavenosť sa zhotoví takisto na parcele č. CKN 871/14, 871/15, 871/16, 871/17, 871/18, 871/19, 871/20, 871/21, 871/22 zapísanej na KÚ obce Tarnov, vedeného OÚ príslušný katastrálny odbor Bardejov.

**2.7.** Budúci predávajúci zhotoví 8 b.j. podľa projektovej dokumentácie vyhotovenej firmou Ing. arch. Martin Bosík, ktorá musí byť schválená obecným zastupiteľstvom Tarnov.

**2.8.** Budúci kupujúci vyjadrí svoj písomný súhlas s PD pred požiadaním budúceho predávajúceho o vydanie stavebného povolenia.

**2.9.** V čase uzatvárania kúpnej zmluvy bude výlučným vlastníkom 8 b.j. a technickej vybavenosti predávajúci.

**2.10.** V súvislosti s výstavbou bytového domu 8 b.j. predávajúci zhotoví aj technickú vybavenosť bytového domu a to podľa vypracovanej projektovej dokumentácie vypracovanou firmou Ing. arch. Martin Bosík.

### **III. Podmienky kúpnej zmluvy**

**3.1.** Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že predávajúci prevedie právo k nehnuteľnostiam 8 b.j. a odovzdá nehnuteľnosti budúcemu kupujúcemu, ktorý za tieto zaplatí budúcemu predávajúcemu dohodnutú kúpnu pevnú cenu = 929,00 EUR s DPH za m2 bytovej plochy. Cena za technickú infraštruktúru je vykalkulovaná podľa rozpočtu zhotoviteľa.

**3.2.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v cene bytovky sú zahrnuté všetky náklady spojené s jej výstavbou. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že dojednaná cena bude pevná a nemenná.

**3.3.** Kúpna cena:

-SO-02 8 b.j.:

Cena bez DPH:= **345 247.37** EUR

20 % DPH:= **69 049.47** EUR

Spolu s DPH:= **414 296.84** EUR

(Slovom: Štyristoštrnásťtisícdeväťdesiatšesť EUR a osemdesiatštyri centov.)

Technická vybavenosť k bytovému domu SO - 01:

Cena bez DPH 1.899,02 Eur

20% DPH 474,75 Eur

Spolu s DPH 2.373,77 Eur

( Slovom: Dvetisícristosedemdesiattri eur a sedemdesiatšedem centov )

**3.4.** Na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností v súčasnosti s povolením vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti OÚ, príslušným katastrálnym odborom bude budúci kupujúci nadobudnuté výlučné vlastníctvo práva k nehnuteľnosti, ktoré nebude ničím obmedzené po zaplatení celej kúpnej ceny.

- 3.5.** Obstaranie technickej vybavenosti je predmetom tejto zmluvy, ale obec nebude požadovať na jej obstaranie finančné zdroje ani z MDaV SR ani zo ŠFRB ale obstaranie technickej vybavenosti zabezpečí z vlastných zdrojov investor vo výške 2400,00 Eur.
- 3.6.** Záväzok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu je viazaný na poskytnutie dotácie budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. 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 31.12.2017
- 3.9.** Budúci predávajúci sa zaväzuje zrealizovať 8 bytových jednotiek a technickú vybavenosť v súlade so stavebným povolením č. 49/2016/91/Ha24-02 zo dňa 19.2.2016.
- 3.10.** Financujúcou inštitúciou sa na účely tejto zmluvy rozumie MDaV SR, ŠFRB a vlastné zdroje obce.
- 3.11.** Budúci predávajúci umožní budúcemu kupujúcemu a finančným inštitúciám nahliadnuť 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 avšak kúpna cena sa nesmie zvýšiť a ani technické parametre sa nesmú zmeniť.
- 3.13.** Budúci predávajúci bude informovať budúceho kupujúceho o skolaudovaní 8 bytovej jednotiek + technická vybavenosť 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 po splnení podmienok. Súčasťou výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy je návrh kúpnej zmluvy. Súčasťou kúpnej zmluvy musí byť byt kolaudačné rozhodnutia a LV.

#### **IV. Technická realizácia stavby**

- 4.1.** predpoklad začatia výstavby do 1 mesiaca od schválenia finančných prostriedkov z MDaV SR a ŠFRB obci TARNOV.  
Predpoklad ukončenia výstavby do 1 roka od zahájenia stavby  
Predpoklad kolaudácie stavby do 2 mesiacov od ukončenia stavby.

#### **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 8 b.j. a technickej vybavenosti, vrátane stavebného a kolaudačného rozhodnutia.
- 5.2.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že na výstavbu 8 b.j. zabezpečí stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie a stavbu dokončí v termíne 12/2017. Tento termín je podmienený, že budúci predávajúci a budúci kupujúci uzatvoria túto zmluvu do 28.2.2016.
- 5.3.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že stavba 8 b.j. nebude zaťažená právom tretích osôb a v čase prevodu vlastníckeho práva bude budúci predávajúci výlučným vlastníkom.
- 5.4.** Budúci kupujúci sa zaväzuje, že skolaudovanú nehnuteľnosť 8 b.j. a technickú vybavenosť prevezme od budúceho predávajúceho do nájmu na dobu do zaplatenia celej kúpnej ceny 8 b.j.. Výška nájomného s určí zo zákona o ŠFRB.
- 5.5.** Budúci predávajúci umožňuje budúcemu kupujúcemu dať bytový dom 8 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 bytového domu 8 b.j. .

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

**5.9.** V prípade, že obec Tarnov neuspeje v prvom roku podania žiadosti o dotáciu z MDVaRR a úveru zo ŠFRB túto žiadosť podá aj v nasledujúcich dvoch rokoch.

## **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 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 predmetným nehnuteľnostiam na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu príslušného katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností 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 nehnuteľnostiam v prospech budúceho kupujúceho na Okresnom úrade príslušnom katastrálnom odbore v Bardejov.

**6.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti budú hradíť 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 dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení na webovej stránke obce Tarnov. Budúci kupujúci je povinný zverejniť túto zmluvu najneskôr do 10 dní od jej podpisu.

V Tarnove dňa 20.1.2017

.....  
Budúci predávajúci

.....  
Budúci kupujúci

Prílohy:

- Výpis z OR budúceho predávajúceho
- Uznesenie Obecného zastupiteľstva ako budúceho kupujúceho