ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY
o prevode vlastníctva „BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. Rajecká Lesná"
uzatvorená v zmysle ust. § 50a Občianskeho zákonníka

Čl. I.
Zmluvné strany

1/ Budúci predávajúci:

Obchodné meno:	**MexInvest s.r.o.**
Sídlo:	Príjazdná 7/A, 831 07 Bratislava
IČO:	44 240 287
DIČ:	2022631424
IČ DPH:	SK2022631424
Bankové spojenie:	Tatra Banka a.s.
Číslo účtu:	2625206235/1100
Konajúci prostredníctvom:	Ing. Miroslav Gašpárek, konateľ
Zapísaná:	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka číslo: 52961/B

(ďalej aj len „budúci predávajúci")

2.) **Budúci kupujúci:**

Obchodné meno:	**Obec Rajecká Lesná**
Sídlo:	013 15 Rajecká Lesná 82
IČO:	00 321 583
DIČ:	2020637113
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
Číslo účtu:	25125432/0200
Konajúci prostredníctvom:	Ing. Peter Tarábek - starosta

(ďalej aj len „budúci kupujúci")

Čl. II.
Preambula

2.1 Budúci predávajúci je na základe Nájomnej zmluvy č. 1/2015 zo dňa 6.2.2015 nájomcom pozemku parcela registra „C", parcelné č. 122, druh pozemku - záhrady o výmere 547m^2, zapísaného na liste vlastníctva č. 1, vedenom Okresným úradom Žilina, odborom katastrálnym, pre obec: Rajecká Lesná, katastrálne územie: Rajecká Lesná. Budúci predávajúci sa zaväzuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo vybudovať na vyššie uvedenom pozemku parcelné č. 122 stavbu BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ, potrebného ku kolaudácii a sprevádzkovaniu nájomných bytov v tomto bytovom dome.

2.2 Budúci predávajúci je budúcim stavebníkom a po realizácii stavby zároveň budúcim vlastníkom BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ na pozemku parcelné č. 122, špecifikovanom v bode 2.1, v ktorom sa bude nachádzať 8 nájomných bytov (ďalej len „Stavba"). Budúci predávajúci výstavbu BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ, vrátane technickej vybavenosti, uskutoční v súlade s podmienkami právoplatného stavebného povolenia č. j. 04/1720/2011/ST/01–Ja, ktoré vydala Obec Ďurčiná ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad dňa 9. 1. 2012 a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 31.01.2012 v znení opravy zrejmej chyby v písaní zo dňa 28. 9. 2012 pod

č. 04/1567/2012. Platnosť tohto stavebného povolenia bola predĺžená dňa 12. 2. 2014 pod č. j. 04/80/2014/ST/06-Ja. Byty 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. Budúci kupujúci Obec Rajecká Lesná, v ktorého katastrálnom území sa BYTOVÝ DOM 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ bude nachádzať, sa zaväzuje nadobudnúť zrealizovanú stavbu do svojho vlastníctva, pričom má záujem byty nachádzajúce sa v Bytovom dome, využívať ako nájomné byty.

„Stavbou" sa rozumie stavba BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ a technickej vybavenosti bytového domu v členení:
- Bytový dom
- Vodovodná prípojka
- Kanalizačná prípojka
- Spevnené plochy a parkoviská

„Stavebným povolením" sa pre účely tejto zmluvy rozumie rozhodnutie, ktorým bola Stavba povolená, a to aj po prípadnom rozhodnutí o zmene stavby pred jej dokončením.

Termín ukončenia stavebných prác a podania návrhu na kolaudáciu BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ je najneskôr do 31.12.2016

Presné vymedzenie jednotlivých bytov (ich poloha, výmera, špecifikácia a pod.) v bytovom dome ako aj technická vybavenosť a napojenie na verejné siete je dokumentované v Projektovej dokumentácii, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Budúci kupujúci súhlasí s prípadným zriadením záložného práva budúcim predávajúcim na budúci predmet prevodu (Stavba) v prospech subjektu, ktorý poskytne budúcemu predávajúcemu úver na realizáciu Stavby. Budúci predávajúci súhlasí so zriadením záložného práva v prospech ŠFRB.

3 V prípade nezískania dotácií od MDVaRR SR a úveru zo ŠFRB a ak budúci kupujúci nebude mať finančné prostriedky určené rozpočtom obce na úhradu dohodnutej budúcej kúpnej ceny, zostane Stavba naďalej vo vlastníctve budúceho predávajúceho. Budúci kupujúci v takom prípade, podľa záujmu budúceho predávajúceho, sprostredkuje nájomcov jednotlivých bytov, ktorí prejavili záujem o tieto byty a predá príslušný pozemok budúcemu predávajúcemu za cenu podľa súdnoznaleckého posudku vypracovaným znalcom.

Čl. III.
Predmet zmluvy

.1 Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzatvoriť v lehote uvedenej v ods. 3.4 tejto zmluvy, na základe výzvy budúceho predávajúceho, kúpnu zmluvu, ktorou prevedie budúci predávajúci na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k predmetnej Stavbe, vrátane všetkého jej príslušenstva a súčastí (ďalej len „Predmet prevodu") a budúci kupujúci prevezme predmetnú stavbu a zaplatí budúcemu predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.

3.2 Záväzok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu je viazaný na poskytnutie dotácie budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a na poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 150/2013 Z.z.

3.3 Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si poskytnúť maximálnu možnú súčinnosť pre riadne uzatvorenie kúpnej zmluvy a pre podanie žiadosti o poskytnutie dotácie alebo žiadosti o poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcim kupujúcim.

Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaväzujú uzatvoriť kúpnu zmluvu najneskôr v lehote do 31. augusta druhého kalendárneho roku, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bude budúcemu kupujúcemu poskytnutá dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z.z. alebo podpora podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Zmluvné strany sa zaväzujú v kúpnej zmluve v súlade so stavom skutočného vyhotovenia predmetu prevodu, t.j. v súlade s kolaudačným rozhodnutím a aktuálnymi zápismi predmetu prevodu podľa údajov evidovaných katastrom nehnuteľností presne upraviť (doplniť) najmä ale nielen orientačné a súpisné číslo budúceho BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ, doplniť parcelné číslo, druh pozemku, výmeru a číslo listu vlastníctva pozemku zastavaného BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ, vrátane presnej špecifikácie spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu, veľkosti spoluvlastníckeho podielu budúceho kupujúceho na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ a na pozemku zastavanom bytovým domom a podľa aktuálneho stavu ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy doplniť údaje týkajúce sa zabezpečenia výkonu správy bytov a nebytových priestorov. Zmluva, musí po obsahovej a formálnej stránke zodpovedať obsahu a dohodnutým podmienkam podľa tejto zmluvy najmä, ale nie výlučne, pokiaľ ide o výšku kúpnej ceny za stavbu, platobné podmienky, zmluvné pokuty, podmienky prevodu vlastníckeho práva, odovzdania stavby, podania návrhu na vklad vlastníckeho práva a pod. Zmluvné strany sa tiež zaväzujú upraviť článok IV. Kúpna cena kúpnej zmluvy v súlade s ustanoveniami bodov 8.1 až 8.4 tejto zmluvy, v ktorých je uvedená možnosť zaplatenia časti kúpnej ceny predávajúcemu priamo od ŠFRB . Ustanovenia kúpnej zmluvy uvedenej v bode 3.8 tejto zmluvy o budúcej zmluve, ktoré sú vybodkované, doplní do jej textu a kúpnu zmluvu v potrebnom počte vyhotovení k podpisu pripraví budúci predávajúci, a to v súlade so skutočným stavom platným ku dňu podpisu kúpnej zmluvy. Iné modifikácie alebo doplnenia kúpnej zmluvy uvedenej v bode 3.7 tejto zmluvy o budúcej zmluve, než uvedené v tomto bode tejto zmluvy, budú vykonané výlučne v prípade, ak sa na nich zmluvné strany dohodnú alebo v prípade, ak potreba týchto zmien vyplynie z potreby zachovania účelu tejto zmluvy sledovaného zmluvnými stranami.

5 Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci prevedie kúpnou zmluvou na budúceho kupujúceho vlastníctvo k predmetu prevodu, špecifikovaného v tomto ustanovení zmluvy v bežnom štandarde nájomných bytov, ktorý je špecifikovaný v zákone 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.

7 Kúpna zmluva, na ktorej uzavretie sa zmluvné strany zaviazali touto zmluvou, bude mať nasledovný obsah a znenie (text uvedený kurzívou) s prípustnými úpravami a doplneniami vykonanými v súlade s bodom 3.6 tohto článku Zmluvy o budúcej zmluve:

Začiatok textu budúcej kúpnej zmluvy.

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. *Predávajúci a kupujúci uzavreli dňa 26. 2. 2015 zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytového domu (ďalej len ako „Zmluva o budúcej zmluve"), v ktorej sa dohodli, že za podmienok tam uvedených uzatvoria túto zmluvu.*
2. *Predávajúci vyhlasuje a svojim podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje, že v čase jej uzavretia je výlučným vlastníkom so spoluvlastníckym podielom 1/1 nasledovnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Rajecká Lesná, v obci Rajecká Lesná, v okrese Žilina: nájomný bytový dom so súpisným číslom ..... zapísaný na liste vlastníctva č. ..... v katastri nehnuteľností vedenom*

Okresným úradom Žilina, odborom katastrálnym, postavený na pozemku kupujúceho parcela registra „C", parcelné č. 122, druh pozemku - záhrady o výmere 547m², zapísanom na liste vlastníctva č. 1, vedenom Okresným úradom Žilina, odborom katastrálnym, pre obec: Rajecká Lesná, katastrálne územie: Rajecká Lesná. Nájomný bytový dom pozostáva z nasledovných bytov:

a) 2 izbový byt o výmere 34,77 m²,
b) 2 izbový byt o výmere 46,63 m²,
c) 2 izbový byt o výmere 59,05 m²,
d) 2 izbový byt o výmere 53,35 m²,
e) 2 izbový byt o výmere 59,05 m²,
f) 3 izbový byt o výmere 53,35 m²,
g) 3 izbový byt o výmere 59,05 m²,
h) 3 izbový byt o výmere 53,35 m²,

ako aj zo spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré prislúchajú k jednotlivým bytom podľa príslušných podielov a technickej infraštruktúry najmä vodovod, kanalizáciu so šachtami, prípojka NN, parkoviská, chodníky, verejné osvetlenie podľa projektovej dokumentácie. Bytový dom s technickou infraštruktúrou, jednotlivé byty uvedené vyššie v tomto článku sa v ďalšom texte tejto zmluvy spoločne označujú ako „Nehnuteľnosti".

Bytový dom a technická vybavenosť boli postavené na základe stavebného povolenia j.04/1720/2011/ST/01–Ja zo dňa..... a skolaudované dňa ..... kolaudačným rozhodnutím č. ....., ktoré je neoddeliteľnou prílohou tejto kúpnej zmluvy.

Byty sú zhotovené v bežnom štandarde nájomných bytov, v súlade so zákonom 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

Článok II.
Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinnosti zmluvných strán pri odplatnom prevode výlučného vlastníctva predávajúceho k nehnuteľnostiam špecifikovaných v článku I. bode 2. tejto zmluvy do výlučného vlastníctva kupujúceho.

Predávajúci predáva a odplatne prevádza do výlučného vlastníctva kupujúceho v celosti nehnuteľnosti špecifikované v článku I. bode 2. tejto zmluvy, a to so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom.

Kupujúci kupuje a preberá od predávajúceho nehnuteľnosti špecifikované v článku I. bode 2. tejto zmluvy do výlučného vlastníctva a zaväzuje sa za podmienok určených a dohodnutých v tejto zmluve zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu.

Článok III.
Prehlásenia a záväzky Predávajúceho týkajúce sa Nehnuteľnosti

Predávajúci ručí a zodpovedá kupujúcemu za to, že:

- je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti,
- do doby nadobudnutia právoplatnosti vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti v prospech kupujúceho, nehnuteľnosti a ich časti žiadnym spôsobom nescudzí a ani ich nezaťaží akýmkoľvek právom v prospech tretích osôb,
- nie je obmedzený vo svojich dispozičných právach k nehnuteľnostiam,
- nehnuteľnosti nie sú predmetom nedoriešených reštitučných nárokov tretích osôb a ani predmetom akýchkoľvek právnych sporov alebo predmetom úradného vyšetrovania.

V prípade, že sa vyhlásenia predávajúceho uvedené v odseku 1 tohto článku ukážu ako neúplné a/alebo nepravdivé, zodpovedá predávajúci za škodu, ktorú takýmito nepravdivými vyhláseniami kupujúcemu spôsobí.

Článok IV.
Kúpna cena

Zmluvnými stranami dohodnutá kúpna cena za nehnuteľnosti špecifikované v článku I. bode 2. tejto zmluvy predstavuje spolu sumu 338.337,85 EUR bez DPH t.j. ***406.005,42 EUR vrátane DPH (slovom: štyristošesť tisíc päť eur 42 centov),*** *v zložení: 372.554 EUR vrátane DPH (slovom: tristosedemdesiatdva tisíc päťstopäťdesiatštyri eur) cena za bytový dom a 33.451,42 EUR vrátane DPH (slovom: tridsaťtri tisíc štyristopäťdesiatjeden eur 42 centov) cena za technickú vybavenosť.*

Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu nasledovne:

Časť kúpnej ceny za bytový dom (bez ceny za technickú vybavenosť) vo výške 35% t.j. ***130.390,- EUR vrátane DPH (slovom: stotridsať tisíc tristodeväťdesiat eur)*** *bude zaplatená v prospech účtu predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, po písomnej výzve predávajúceho, z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z.*

Časť kúpnej ceny za bytový dom (bez ceny za technickú vybavenosť) vo výške 65% t.j. ***242.160,- EUR vrátane DPH (slovom: dvestoštyridsaťdva tisíc stošesťdesiat eur)*** *bude zaplatená v prospech účtu predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúcim z úveru poskytnutého ŠFRB podľa zákona 150/2013 Z.z. a časť 4,- EUR po písomnej výzve predávajúceho, z vlastných zdrojov kupujúceho.*

Časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť t.j. ***33.451,43 EUR vrátane DPH (slovom: tridsaťtri tisíc štyristopäťdesiatjeden eur 43 centov)*** *v členení 6.811,43 EUR za vodovodnú prípojku, 13.462,86 EUR za kanalizačnú prípojku a 13.177,14 EUR za komunikáciu bude zaplatená v prospech účtu predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto zmluvy nasledovne: časť 12.130 EUR po písomnej výzve predávajúceho, z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a časť 21.321,43 EUR po písomnej výzve predávajúceho, z vlastných zdrojov kupujúceho.*

Článok V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

Predávajúci má povinnosť oboznámiť kupujúceho so stavom predávaných nehnuteľností špecifikovaných článku I. bode 2. tejto zmluvy.

Predávajúci má povinnosť neposkytnúť informácie týkajúce sa tejto zmluvy tretím osobám bez súhlasu kupujúceho.

Kupujúci má povinnosť neposkytnúť žiadne informácie týkajúce sa tejto zmluvy tretím osobám bez súhlasu predávajúceho.

Kupujúci má povinnosť riadne a včas, za podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej zmluve ako aj v tejto zmluve, zaplatiť predávajúcemu zmluvnými stranami dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v článku IV. bod.. I tejto zmluvy.

Predávajúci je povinný podať návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do príslušného katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho do 5 kalendárnych dní od podpisu tejto zmluvy. Ak predávajúci nepodá návrh na vklad vlastníckeho práva vprospech kupujúceho, predávajúci pre tento prípad splnomocňuje kupujúceho na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti.

Článok VI.
Technický stav nehnuteľností a záruka

Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom touto zmluvou prevádzaných nehnuteľnosti, ich stav je mu dobre známy a nehnuteľnosti v tomto stave kupuje tak ako stoja a ležia.

Predávajúci vyhlasuje, že na vady, ktoré nebránia riadnemu užívaniu prevádzaných nehnuteľností poskytuje kupujúcemu záruku 36 mesiacov od nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim.

Článok VII.
Nadobudnutie vlastníckeho práva

Zmluvné strany súhlasia s podaním návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľnosti. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedeným v článku I. bode 2. tejto zmluvy dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Žilina, odbor katastrálny, ktorým vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností povolí. Návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho je oprávnený podať predávajúci a kupujúci mu týmto udeľuje plnomocenstvo na zastupovanie kupujúceho v katastrálnom konaní najmä, ale nie výlučne, na opravu chýb v písaní, počítaní a iných zrejmých nesprávností, doloženie prípadných dodatkov k tejto zmluve, resp. iných požadovaných dokumentov a pod.
V prípade, ak Okresný úrad Žilina, odbor katastrálny nevykoná vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností z dôvodu akýchkoľvek ňou označených chýb, zaväzujú sa zmluvné strany tieto chyby odstrániť najneskôr do 10dní po obdržaní vyrozumenia tohto úradu.

Článok VIII.
Poplatky

Zmluvné strany sa dohodli, že poplatok za katastrálne konanie spojený s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do príslušného katastra nehnuteľnosti budú znášať spoločne predávajúci a kupujúci.

Článok IX.
Užívanie nehnuteľností

Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vstúpi kupujúci do užívania nadobúdaných nehnuteľností dňom ich prevzatia na základe preberacieho a odovzdávacieho protokolu, ktorý pripraví predávajúci a ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.
V prípade, ak predávajúci do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uzatvorí s prevádzkovateľmi a dodávateľmi služieb zmluvy na dodávku týchto služieb vlastníkovi prevádzaných nehnuteľnosti, predávajúci sa zaväzuje, že pri odovzdaní predmetných nehnuteľností nebude mať žiadne záväzky voči prevádzkovateľom a dodávateľom služieb, t. j. bude mať vyrovnané všetky poplatky za užívanie predmetných nehnuteľnosti (napr. káblová TV, telefón, plyn, elektriku, vodné a stočné). Prípadné nedoplatky za spotrebu energii, ktoré vzniknú počas užívania nehnuteľností predávajúcim podľa predložených zúčtovacích faktúr od poskytovateľov služieb sa zaväzuje uhradiť v plnej výške predávajúci.

Článok X.
Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má podľa tejto zmluvy doručiť kupujúci predávajúcemu, budú doručované poštou ako doporučené zásielky na adresu sídla predávajúceho uvedenú v obchodnom registri alebo osobným doručením.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má podľa tejto zmluvy doručiť predávajúci kupujúcemu, budú doručované poštou ako doporučené zásielky na adresu kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo osobným doručením.

Článok XI.
Platnosť a účinnosť zmluvy

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
Zmluva nadobúda účinnosť a kupujúci vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prevádzaným touto zmluvou dňom rozhodnutia Okresného úradu Žilina, odbor katastrálny o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.
V období medzi nadobudnutím platnosti a nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sú predávajúci a kupujúci svojimi zmluvnými prejavmi viazaní.

Článok XII.
Záverečné ustanovenia

Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, pričom predávajúci a kupujúci obdržia po jednom rovnopise, dva rovnopisy sú určené pre príslušný katastrálny odbor a jeden rovnopis je určený pre Štátny fond rozvoja bývania. Všetky rovnopisy majú platnosť originálu.
Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné robiť formou riadne očíslovaných písomných dodatkov.
Právne vzťahy založené touto zmluvou, ak ich zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky v platnom znení.
Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov zmluvných strán.
Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe svojej skutočnej vôle, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku a zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu sjej obsahom ju vlastnoručne v piatich rovnopisoch podpisujú.

Koniec textu budúcej kúpnej zmluvy.

Čl. IV.
Spoločné časti a spoločné zariadenia BYTOVÉHO DOMU

S vlastníctvom bytov je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ.

Spoločnými časťami BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, a telefónne prípojky, oplotenie pozemku a vnútro areálové spevnené plochy, prístupové cesty a chodníky.

Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ prislúchajúcich k jednotlivým bytom bude určená podielom podlahovej plochy jednotlivých bytov k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

Čl. V.
Úprava práv k zastavanému pozemku

Pozemok špecifikovaný v čl. II. ods. 2.1 tejto zmluvy, na ktorom bude BYTOVÝ DOM 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ postavený, je vo výlučnom vlastníctve budúceho kupujúceho. Prevod vlastníckeho práva, resp. spoluvlastníckeho podielu k tomuto pozemku netvorí predmet/záväzok v zmysle tejto zmluvy o budúcej zmluve s výnimkou situácie podľa čl. II ods. 2.8 tejto zmluvy

Výška dojednaného nájomného je 1,00 EUR za celú dobu nájmu, za úplnú výmeru prenajatého pozemku.

Čl. VI.
Budúca kúpna cena

Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet prevodu je 338.337,85 EUR bez DPH t.j. **406.005,42 EUR vrátane DPH (slovom: štyristošesť tisíc päť eur 42 centov)**, v zložení: 372.554 EUR vrátane DPH (slovom: tristosedemdesiatdva tisíc päťstopäťdesiatštyri eur) cena za bytový dom a 33.451,42 EUR vrátane DPH (slovom: tridsaťtri tisíc štyristopäťdesiatjeden eur 42 centov) cena za technickú vybavenosť v členení: v členení 6.811,43 EUR za vodovodnú prípojku, 13.462,86 EUR za kanalizačnú prípojku a 13.177,14 EUR za komunikáciu. Kúpna cena nezahŕňa ďalšie oprávnené výdavky budúceho predávajúceho za dohodnuté dodatočné práce v súlade s objednávkou budúceho kupujúceho, ktoré sa budúci kupujúci zaväzuje uhradiť v lehote do 14 dní od realizácie osobitne objednaných prác. Obstaranie technickej vybavenosti, ktorou je elektrická NN prípojka a plynová prípojka bude zabezpečená prevádzkovateľom sietí.

Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že kúpna cena za jeden meter štvorcový podlahovej plochy BYTOVÉHO DOMU 8 b.j. RAJECKÁ LESNÁ nepresiahne sumu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa preto dohodli, že v prípade zmeny právneho predpisu (zákon 443/2010 Z.z.), na ktorý sa v tomto bode odvolávajú, bude dohodnutá cena prepočítaná a upravená tak, aby zodpovedala ustanoveniam tohto zákona platným a účinným v čase spísania výzvy budúceho predávajúceho, adresovanej budúcemu kupujúcemu na uzatvorenie kúpnej zmluvy v zmysle bodu 3.2 tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V prípade, ak dôjde po zmene príslušného právneho predpisu ku zníženiu kúpnej ceny za jeden meter štvorcový podlahovej plochy bytového domu, oproti kúpnej cene v čase uzavretia tejto zmluvy, rozdiel takto vzniknutý sa zaväzuje budúci kupujúci doplatiť budúcemu predávajúcemu z vlastných zdrojov.

V prípade zmeny príslušných právnych predpisov sa zmluvné strany zaviazali postupovať, pokiaľ to bude možné a v súlade s čl. VIII ods. 8.4 tejto zmluvy tak, aby cena za meter štvorcový bola z dotácie čo najvyššia.

Čl. VII.
Splatnosť budúcej kúpnej ceny

Zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci bude povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu budúcu kúpnu cenu nasledovne:

a) Časť kúpnej ceny za bytový dom (bez ceny za technickú vybavenosť) vo výške 35% t.j. **130.390,- EUR vrátane DPH (slovom: stotridsať tisíc tristodeväťdesiat eur)** bude zaplatená v prospech účtu predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, po písomnej výzve predávajúceho, z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z.

b) Časť kúpnej ceny za bytový dom (bez ceny za technickú vybavenosť) vo výške 65% t.j. **242.160,-**

EUR vrátane DPH (slovom: dvestoštyridsaťdva tisíc stošesťdesiat eur) *bude zaplatená v prospech účtu predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, na základe vystavenej faktúry predávajúcim z úveru poskytnutého ŠFRB podľa zákona 150/2013 Z.z.* a časť 4,- EUR po písomnej výzve predávajúceho, z vlastných zdrojov kupujúceho.
Časť kúpnej ceny za technickú vybavenosť t.j. **33.451,43 EUR vrátane DPH (slovom: tridsaťtri tisíc štyristopäťdesiatjeden eur 43 centov)** v členení 6.811,43 EUR za vodovodnú prípojku, 13.462,86 EUR za kanalizačnú prípojku a 13.177,14 EUR za komunikáciu bude zaplatená v prospech účtu predávajúceho uvedeného v záhlaví tejto zmluvy nasledovne: časť 12.130 EUR po písomnej výzve predávajúceho, z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a časť 21.321,43 EUR po písomnej výzve predávajúceho, z vlastných zdrojov kupujúceho.

Čl. VIII.
Osobitné dojednania

Zmluvné strany sa dohodli, že časť kúpnej ceny za Nájomný bytový dom predmet prevodu bude v časti rovnajúcej sa sume **242.160,- EUR vrátane DPH (slovom: dvestoštyridsaťdva tisíc stošesťdesiat eur),** zaplatená z prostriedkov úveru, ktorý bude poskytnutý kupujúcemu zo ŠFRB (ďalej len „banka" alebo „vybraná banka", alebo „ŠFRB"). Budúci kupujúci uzavrie so ŠFRB zmluvu o poskytnutí úveru, ktorý bude určený na zaplatenie dohodnutej časti kúpnej ceny budúcemu predávajúcemu. Dohodnutá časť kúpnej ceny bude zaplatená ŠFRB v mene budúceho kupujúceho na účet budúceho predávajúceho. V prípade požiadavky ŠFRB zabezpečiť poskytnutie úveru zriadením záložného práva k Predmetu prevodu alebo zriadením iného práva, budúci predávajúci s tým vyslovuje súhlas a zaväzuje sa poskytnúť budúcemu kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť. Na takto zriadené záložné právo alebo iné právo v prospech ŠFRB sa nevzťahuje ustanovenie čl. II, bodu 2.7. tejto zmluvy.

Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli na zabezpečení úveru, prostredníctvom ktorého bude financovaná časť kúpnej ceny vo výške **242.160,- EUR vrátane DPH (slovom: dvestoštyridsaťdva tisíc stošesťdesiat eur),** zriadením záložného práva k predmetu prevodu v prospech ŠFRB. Za týmto účelom uzatvorí budúci predávajúci so ŠFRB ako poskytovateľom úveru záložnú zmluvu o zriadení záložného práva k predmetu prevodu za podmienky, že súčasne uzatvorí budúci kupujúci so ŠFRB ako poskytovateľom úveru zmluvu, na základe ktorej sa poskytovateľ úveru zaviaže poskytnúť budúcemu kupujúcemu úver minimálne vo výške úverom financovanej časti kúpnej ceny tak, že peňažné prostriedky zaplatí ŠFRB ako poskytovateľ úveru priamo budúcemu predávajúcemu a teda poskytovateľ úveru bude oprávnený uhradiť časť kúpnej ceny vo výške uvedenej v tomto odseku z poskytnutého úveru priamo budúcemu predávajúcemu a súčasne sa budúci kupujúci preukáže platne uzatvorenou zmluvou s poskytovateľom úveru, predmetom ktorej je poskytnutie úveru v predmetnej výške na kúpu predmetu prevodu. Pri splnení uvedených podmienok sa budúci predávajúci zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť v procese vybavovania úveru zo ŠFRB.

Budúci kupujúci sa zaväzuje, že po povolení vkladu záložného práva k predmetu prevodu v prospech ŠFRB ako poskytovateľa úveru, neodstúpi od realizácie úveru, ani nespôsobí vznik takých skutočností, dôvodov alebo okolností, ktoré by zakladali poskytovateľovi oprávnenie po uzatvorení úverovej zmluvy od nej odstúpiť alebo inak ju ukončiť pred momentom poskytnutia úveru alebo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru a zabezpečí, aby kúpna cena uvedená v ods. 8.1 tohto článku bola vyplatená v súlade s týmito ustanoveniami. Budúci kupujúci sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré na seba prevzal zmluvou o úvere.

Budúci kupujúci vyhlasuje, že poskytne maximálnu súčinnosť pri riadnom a včasnom predkladaní žiadostí a všetkých potrebných dokladov a súčinnosť k uzatvoreniu zmluvy o úvere so ŠFRB

a zmluvy o poskytnutí dotácie s MDVaRR SR. Zároveň sa zaväzuje zaplatiť za ďalšie práce, ktoré si objedná, a to najmä napojenie na verejné siete z vlastných zdrojov.

Budúci predávajúci je povinný zhotoviť predmet prevodu na svoje nebezpečenstvo, na vlastné náklady a v dojednanom čase, v súlade s projektovou dokumentáciou, právoplatným stavebným povolením, STN, všeobecne záväznými právnymi predpismi, touto zmluvou a vhodnou technológiou.

Budúci predávajúci sa zaväzuje, že umožní budúcemu kupujúcemu, financujúcim inštitúciám alebo nimi povereným osobám kedykoľvek nahliadnutie do projektovej dokumentácie a prehliadku staveniska.

Financujúcou inštitúciou sa na účely tejto zmluvy rozumie Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky ako aj Štátny fond rozvoja bývania.

Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať budúceho kupujúceho o skolaudovaní stavby.

Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať budúceho kupujúceho o nadobudnutí vlastníckeho práva predložením výpisu z príslušného listu vlastníctva.

Čl. IX.
Sankcie

Za porušenie zmluvnej povinnosti uzatvoriť s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu v zmysle tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v lehote podľa bodu 3.4 Článku III., je budúci kupujúci povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50 000 EUR (päťdesiattisíc eur).

Budúci predávajúci je povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50 000 EUR (päťdesiattisíc eur), ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v zmysle tejto zmluvy z dôvodov na strane budúceho predávajúceho.

Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo zmluvných strán na náhradu škody.

Čl. X.
Zmena a ukončenie zmluvy

Túto zmluvu o budúcej kúpnej zmluve je možné zmeniť alebo zrušiť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, a to vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.

Budúci predávajúci si po dohode uzatvorenej s budúcim kupujúcim môže uplatniť právo zmien oproti projektovej dokumentácii, pokiaľ tieto budú uskutočnené v súlade s platnými STN normami, právo zmeny stavby pred jej dokončením, a právo zmien použitých materiálov a technického prevedenia, pokiaľ tieto nebudú mať vplyv na funkčnosť bytu, ktorý je predmetom prevodu, pričom všetky zmeny budú uskutočnené tak, že aj po vykonanej zmene bude bytový nájomný dom aj jednotlivé byty spĺňať podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z.

V prípade, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z akýchkoľvek dôvodov na strane budúceho kupujúceho, vzniká budúcemu predávajúcemu právo od tejto zmluvy odstúpiť. Nárok na náhradu škody, prípadne úrokov z omeškania ostáva budúcemu predávajúcemu zachovaný aj po zániku zmluvy v dôsledku jej odstúpenia zo strany budúceho predávajúceho.

Zmluvné strany sa dohodli, že predpokladaný termín ukončenia stavebných prác a termín podania návrhu na kolaudáciu sa predlžuje o čas, po ktorý bola výstavba prerušená v dôsledku okolností vylučujúcich zodpovednosť t.j. v dôsledku tzv. vyššej moci, ako aj v prípade, ak postup stavebných prác bude prerušený v dôsledku rozhodnutí príslušných orgánov bez zavinenia budúceho predávajúceho alebo v dôsledku iných okolností vzniknutých bez zavinenia budúceho predávajúceho a zhotoviteľa stavby. Okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť sa pre účely budúcej zmluvy rozumejú najmä živelné pohromy, vojny, občianske nepokoje, štrajky, výkon archeologických prieskumov v mieste výstavby a iné okolnosti, ktoré nastanú nezávisle od vôle budúceho predávajúceho a zhotoviteľa stavby, bránia v riadnom priebehu výstavby a nemožno rozumne predpokladať, že by budúci predávajúci v súčinnosti so zhotoviteľom stavby a budúcim kupujúcim takúto prekážku prekonal. Trvanie okolností podľa tohto bodu vylučuje omeškanie budúceho predávajúceho s ukončením výstavby a omeškanie budúceho predávajúceho s uzatvorením kúpnej zmluvy.

Čl. XI.
Záverečné ustanovenia

V prípade, ak v dohodnutej dobe nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy a zmluvné strany sa nedohodnú inak alebo pre prípad ďalších sporných otázok vyplývajúcich z tejto zmluvy, každá zo zmluvných strán si môže svoje nároky uplatňovať na príslušnom súde.

Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou (budúcim kupujúcim).

Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty, úrokov z omeškania a náhrady škody zostávajú v platnosti aj v prípade odstúpenia od zmluvy alebo jej zániku z akéhokoľvek dôvodu.

Zmluvné strany s výškou zmluvných sankcií súhlasia a nejavia sa im ako neprimerané alebo v rozpore s poctivým obchodným stykom, resp. s dobrými mravmi.

Ak niektoré ustanovenia stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, alebo tejto zmluvy ako celku. Namiesto neúčinných alebo neplatných ustanovení alebo vzťahov, ktoré nie sú v zmluve upravené, použijú sa ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, ktoré sú im svojou povahou a obsahom najbližšie.

Ďalšie ustanovenia v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve neupravené, budú upravené v samotnej kúpnej zmluve.

Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať a poskytovať si vzájomnú súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že každá z nich má povinnosť oznamovať druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá zmluvná strana druhej strane za škodu, ktorá jej takýmto porušením povinnosti skutočne vznikla.

Budúci kupujúci podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas budúcemu predávajúcemu k tomu, aby jeho ostatné identifikačné údaje a osobné údaje osôb konajúcich v mene budúceho kupujúceho v rozsahu titul, meno, priezvisko, bydlisko, boli budúcim predávajúcim spracované v jeho informačnom systéme na účel vedenia evidencie v počítačovej databáze. Budúci kupujúci tieto súhlasy udeľuje na dobu neurčitú a tieto súhlasy je oprávnený kedykoľvek písomne odvolať, ak osobné údaje sú spracúvané a/alebo poskytnuté, sprístupnené v rozpore s dohodnutými podmienkami.

Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, dva sú pre budúceho predávajúceho a štyri pre budúceho kupujúceho, ktoré si zmluvné strany prečítali a na znak súhlasu, určitosti a zrozumiteľnosti svojím podpisom potvrdili.

lohy:
1) Projektová dokumentácia bytového domu
2) Výpis z obchodného registra budúceho predávajúceho
3) Uznesenie obecného zastupiteľstva, ktorým sa schvaľuje uzatvorenie tejto zmluvy o budúcej zmluve

Rajeckej Lesnej, dňa 26.02.2015

udúci predávajúci:

M
Prijazd
DIČ: 20
registe

Budúci kupujúci:

Slovens

Ing. P