

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve
uzatvorená v zmysle § 50 a občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

č. 01 /2016

Budúci predávajúci: S.F.H., s.r.o.
Zastúpená: Ing. Stanislav Hegedús, konateľ
Gúgska 13, 940 01 Nové Zámky
Bankové spojenie: OTP banka, Nové Zámky
Číslo účtu: 14629985/5200
IBAN: SK705200000000014629985
Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Nové Zámky
Číslo účtu: 1308195857/0200
IBAN: SK1202000000001308195857
IČO: 36526002
DIČ: 2020143686
IČ DPH: SK2020143686
Zapísaný v OR okr. súdu Nitra, odd. Sro, vl.č.: 10835/N
Telefón: 035/6428 068, 035/6428 065

(ďalej len „budúci predávajúci“)

Budúci kupujúci: Obec Kamenica nad Hronom
Zastúpená: Ján Elzer, starosta obce
943 65 Kamenica nad Hronom č. 106
IČO: 00308951
DIČ: 2021074000
Telefón: 036/7534 271

(ďalej len „budúci kupujúci“)

I. Úvodné ustanovenie.

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.

1.2. V záujme zlepšenia bytovej výstavby obce Kamenica nad Hronom , 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 12 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 budúceму 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 12 b.j. Kamenica nad Hronom na parceliach číslo:

- parcela číslo 183 – zastavané plochy a nádvorcia, o výmere 885 m², nachádzajúca sa v katastrálnom území obce Kamenica nad Hronom, parcely registra "C", zapísaná na LV č. 2876
- parcela číslo 184/1 – záhrady, o výmere 2594 m², nachádzajúca sa v katastrálnom území obce Kamenica nad Hronom, parcela registra "C" zapísaná na LV č. 2876

2.4. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v bytovom dome 12 b.j. zhotoví byty 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. Predmetom predaja bude 12 bytov.

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

- SO-01 – vlastný objekt
- SO-02 - vodovodná prípojka
- SO-03 - vonkajšia kanalizácia
- SO-04 - elektrická prípojka
- SO-05 - sekundárne NN vedenie – rieši samostatný projekt
- SO-06 - spevnené plochy

2.6. Technická vybavenosť sa zhotoví na parceliach registra „C“, číslo:

- parcela č. 183, zapísané na LV č.: 2876
- parcela č. 184/1, zapísané na LV č.: 2876

zapísaných na KÚ obec Kamenica nad Hronom, vedeného OU príslušný katastrálny odbor Nové Zámky.

2.7. Budúci predávajúci zhotoví 12 b.j. podľa projektovej dokumentácie vyhotovenej firmou: Arch-A s.r.o., Ing. Arch. Jozef Antalík, M.R.Štefánika 37, Nové Zámky, ktorá musí byť schválená obecným zastupiteľstvom Kamenica nad Hronom .

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

2.9. V čase uzatvárania kúpnej zmluvy bude výlučným vlastníkom 12 b.j. a technickej vybavenosti predávajúci.

2.10. V súvislosti s výstavbou bytového domu 12 b.j. predávajúci zhotoví aj technickú vybavenosť bytového domu a to podľa vypracovanej projektovej dokumentácie vypracovanej firmou: Arch-A s.r.o., Ing. Arch. Jozef Antalík, M.R.Štefánika 37, Nové Zámky.

III. Podmienky kúpnej zmluvy

3.1. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že predávajúci prevedie právo k nehnuteľnostiam 12 b.j. a odovzdá nehnuteľnosti budúceму kupujúcemu, ktorý za tieto zaplatí budúceму predávajúcemu dohodnutú kúpnu pevnú cenu = 886,-EUR s DPH za m² bytovej plochy.

Cena za technickú infraštruktúru bude vykalkulovaná po vypracovaní PD na stavebné povolenie a bude riešená dodatkom tejto zmluvy.

3.2. Budúci predávajúci sa zaväzuje že v cene bytovky sú zahrnuté všetky náklady spojené s jej výstavbou a to je:

-cena za projektovú dokumentáciu

-cena za výstavbu 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.

3.3. Kúpna cena:

-SO-01 12 b.j.:

Cena bez DPH za predbežne 655,93 m²: =484 294,98 EUR

20 % DPH: =96 859,00 EUR

Spolu s DPH: =581 153,98 EUR

(Slovom: päťstoosemdesiatjedentisícstopäťdesiattri EUR a deväťdesiatosem centov)

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

3.5. Obstaranie technickej vybavenosti je predmetom tejto zmluvy ale obec nebude požadovať na jej obstaranie finančné zdroje ani z MDVaRR ani zo ŠFRB ale obstaranie technickej vybavenosti zabezpečí z vlastných zdrojov.

3.6. Záväzok 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 31.01. 2017.

3.9. Budúci predávajúci sa zaväzuje zrealizovať 12 b.j. a technickú vybavenosť v súlade so stavebným povolením č. 71-03/15 Kr, zo dňa 31.12. 2015.

3.10. Financujúcou inštitúciou sa na účely tejto zmluvy rozumie MDVaRR, 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 12 b.j. + 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 je návrh kúpnej zmluvy. Súčasťou kúpnej zmluvy musí byť kolaudačné rozhodnutie a LV.

IV. Termín realizácie stavby

4.1. Predpoklad začatia stavby:	04/2016
Predpoklad ukončenia stavby :	12/2016
Predpoklad kolaudácie stavby:	01/2017

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 12 b.j. a technickej vybavenosti, vrátane stavebného a kolaudačného rozhodnutia.
- 5.2.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že na výstavbu 12 b.j. zabezpečí stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie a stavbu dokončí v termíne 01/2017 . Tento termín je podmienený, že budúci predávajúci a budúci kupujúci uzatvoria túto zmluvu do 31.01. 2017 .
- 5.3.** Budúci predávajúci sa zaväzuje, že stavba 12 b.j. nebude zaťažená právom tretích osôb a v čase prevodu vlastníckeho práva bude budúci predávajúci jej výlučným vlastníkom.
- 5.4.** Budúci kupujúci sa zaväzuje, že skolaudovanú nehnuteľnosť 12 b.j. a technickú vybavenosť prevezme od budúceho predávajúceho do nájmu na dobu do zaplatenia celej kúpnej ceny 12 b.j. Výška nájomného sa určí zo zákona o ŠFRB.
- 5.5.** Budúci predávajúci umožňuje budúcemu kupujúcemu dať 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 bytového domu 12 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.** V prípade, že sa zmenia podmienky poskytovania úverov a nenávratných dotácií zo ŠFRB a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja 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 Kamenica nad Hronom neuspeje v prvom roku podania žiadosti o dotáciu z MDVaRR a úveru zo ŠFRB túto žiadosť podá aj v nasledujúcich dvoch rokoch.
- 5.11.** V prípade, že obec Kamenica nad Hronom nebude úspešná v podaní žiadosti po troch rokoch výstavbu 12 b.j. 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 doručením druhej zmluvnej strane a zmluvné strany sú povinné vysporiadať si svoje práva a povinnosti a finančné podlížnosti podľa stavu ku dnu 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 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 nehnuteľnosti v prospech budúceho kupujúceho na Okresnom úrade príslušnom katastrálnom odbore v Nových Zámkoch.

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 obidvomi 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 Kamenica nad Hronom. Budúci kupujúci je povinný zverejniť túto zmluvu najneskôr do 5 dní odo dňa jej podpisu.

V Nových Zámkoch, dňa: 3.5.2016

S.F.H., s.r.o.

Gúgska 13, 940 01 Nové Zámky
IČO: 36 526 002 IČ DPH: SK2020143686
zapísané v obch. registri okr. súdu Nitra
vložka č.: 10835/N

.....
Ing. Stanislav Hegedús, konateľ
budúci predávajúci



.....
Ján Elzer, starosta obce
budúci kupujúci

Prílohy:

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