



JUDr. Pavel Balog, advokát

Zelezničná 6/1, 979 01 Rimavská Sobota, Tel: 047/2388127, 0905444775, e-mail: balog@advokatbalog.sk
Zapísaný v zozname SAK pod č. 1206

Dňa 15.10.2014 bola advokátom JUDr. Pavlom Balogom napísaná táto:

ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

Číslo 201401

uzatvorená podľa § 289 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a príslušných ustanovení zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zmluva“)

čl. 1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Budúci predávajúci:

Nájomné byty NZ s. r. o

Dvorská cesta 8, Nové Zámky 940 01, IČO:

zastúpená: Ing. Miroslav Palacka – konateľ a Peter Štefka- konateľ

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra , Odd. Sro, vložka č. 37820/N

bankové spojenie: SLSP, a.s., č.úctu.5062124116/0900 IBAN SK7809000000005062124116

(ďalej iba „Budúci predávajúci“)

1.2 Budúci kupujúci:

Obec Hodejov

98031 Hodejov, 141

ICO 00 318 752, DIC 2021230167

Zastúpená ŠTEFAN ILLES – starosta obce

(ďalej iba „Budúci kupujúci“)

(Budúci predávajúci a Budúci kupujúci ďalej spolu iba „Zmluvné strany“)

čl. 2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

2.1 Budúci predávajúci je obchodnou spoločnosťou, ktorá ako stavebník bude realizovať prestavbu rozostavanej budovy na nájomný bytový dom, bez súpisného čísla postavenej na parcele č.296/102 C KN, zastavané plochy a nádvoria o výmere 600 m², evidovanej Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálny odbor na LV č. 431, k.ú. Hodejov a parcele č.296/67 C KN, zastavané plochy a nádvoria o výmere 7250 m², evidovanej Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálny odbor na LV č. 435, k.ú. Hodejov, za účelom vybudovania nájomných bytov. Po dokončení prestavby vznikne nájomný bytový dom so šesťnástimi (16) bytmi (ďalej len „Nehnutelnosť“) a po alebo počas dokončenia

prestavby nadobudne Budúci predávajúci vlastnícke právo k Nehnuteľnosti a k bytom v nej sa nachádzajúcich. Súčasťou prestavby bude aj dobudovanie technickej vybavenosti v rozsahu , vodovodná prípojka, ČOV ,parkovacie miesta, komunikácia a ORL, kanalizačná prípojka (ďalej len „Technická vybavenosť“).

2.2 V bytovom dome Budúci predávajúci vybuduje byty bežného štandardu, postavené v rámci limitov rozostavanej stavby v súlade STN 73 4301 a so Zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „Dotačný zákon“) a projektovou dokumentáciou. Predpokladaný termín ukončenia výstavby Nehnuteľnosti je do 31.07.2016.

2.3 Budúci kupujúci má záujem nadobudnúť do vlastníctva od Budúceho predávajúceho Nehnuteľnosť; parcelu č. 296/102, C KN zastavané plochy a nádvoria o výmere 600 m², evidovanú Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálny odbor na LV č. 431, k.ú. Hodejov (ďalej časť len „Prevádzaný pozemok“);

Technickú vybavenosť; a to všetko po dokončení výstavby a nadobudnutí právoplatnosti povolenia na užívanie (kolaudačného rozhodnutia) vydaného príslušným stavebným úradom podľa § 76 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), za kúpnu cenu a za podmienok stanovených v tejto Zmluve. Budúci kupujúci za účelom uhradenia kúpnej ceny na nadobudnutie Nehnuteľnosti a Technickej vybavenosti do svojho vlastníctva požiada za podmienok stanovených v tejto Zmluve o finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej iba „ŠFRB“) podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej iba „Zákon o ŠFRB“) a o poskytnutí dotácií z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej iba „Ministerstvo“) podľa Dotačného zákona.

2.4 Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Hodejov č. 07/2014 zo dňa 06.10.2014 (príloha č. 2) bol schválený spôsob financovania kúpy Nehnuteľnosti podľa bodu 2.3. tejto Zmluvy a starostovi obce Hodejov bolo odporúčané uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve za účelom dohodnutia podmienok budúcej kúpy Nehnuteľnosti. Tieto podmienky kúpy sú hlavným predmetom tejto Zmluvy.

ČI. 3. PREDMET ZMLUVY A KÚPNA CENA

3.1 Na základe tejto Zmluvy sa obe Zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorá bude v súlade s touto Zmluvou, predmetom ktorej bude záväzok Budúceho predávajúceho v postavení predávajúceho previesť vlastnícke právo k Nehnuteľnosti, Prevádzaného pozemku, vrátane Technickej vybavenosti (ďalej iba „Predmet kúpy“) na Budúceho kupujúceho v postavení kupujúceho a zároveň mu Predmet kúpy odovzdať a záväzok Budúceho kupujúceho v postavení kupujúceho zaplatiť za prevod Predmetu kúpy Budúcemu

predávajúcemu Kúpnu cenu podľa bodu 3.3. tohto článku Zmluvy (ďalej celý odsek iba „Kúpna zmluva“), a to za predpokladu, že budú splnené nasledujúce podmienky:

- a) nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia o povolení používania Nehnuteľnosti,
- b) zápis vlastníckeho práva Budúceho predávajúceho príslušnou správou katastra k Nehnuteľnosti,
- c) doručenie potvrdenia ŠFRB a Ministerstva o pridelení finančných prostriedkov zo ŠFRB a Ministerstva Budúcemu kupujúcemu vo výške kúpnej ceny podľa bodu 3.3 tejto Zmluvy Budúcemu predávajúcemu Budúcim kupujúcim.

3.2 Právo predložiť návrh Kúpnej zmluvy druhej Zmluvnej strane príslúcha obom účastníkom Zmluvy spôsobom podľa čl. 5. tejto Zmluvy.

3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za meter štvorcový podlahovej plochy bude počítaná podľa Dotačného zákona platného v čase podpisovania Kúpnej zmluvy. Podľa podlahovej plochy je v súčasnosti kúpna cena za Nehnuteľnosť stanovená na sumu 890,00 €/m² bytovej plochy. Na základe jednoduchého prepočtu, ktorý definuje súčin podlahovej bytovej plochy 839,80 m² podľa Dotačného zákona a kúpnej ceny za m² tejto plochy 890,00 €/m² je v súčasnej dobe vypočítaná kúpna cena 747 422,00 € (slovom: Sedemstoštyridsaťsedemtisícštyristodvadsaťdva EUR), pričom 60% vo výške 448 453,00 € (podľa Zákona o ŠFRB zaokrúhlené na celé desiatky dole) bude uhradených z prostriedkov úveru ŠFRB a 40 % vo výške 298 969 € (podľa Dotačného zákona zaokrúhlené na celé desiatky dole) z prostriedkov dotácie Ministerstva a doplatok 11 € z vlastných zdrojov Budúceho kupujúceho (ďalej len „Kúpna cena nehnuteľnosti“). Prevádzaný pozemok sa Budúci predávajúci zaväzuje previesť na Budúceho kupujúceho za kúpnu cenu 1,00 € s DPH, ktorá bude uhradená z vlastných zdrojov Budúceho kupujúceho (ďalej len „Kúpna cena pozemku“). Technickú vybavenosť sa Budúci predávajúci zaväzuje previesť na Budúceho kupujúceho za kúpnu cenu, ktorá bude vo výške 66.903 € (slovom šesťdesiatšesťtisícdeväťstotri Eur), pričom 70 % ceny bude uhradená z prostriedkov dotácie Ministerstva na Technickú vybavenosť vo výške 46.832,00 € (podľa Dotačného zákona zaokrúhlené na celé desiatky dole) a 30 % ceny bude uhradená z vlastných zdrojov Budúceho kupujúceho vo výške 20 071,00 €. (ďalej len „Kúpna cena technickej vybavenosti“).

Celková kúpna cena je vo výške 814 325,00 € (ďalej celý odsek iba „Kúpna cena“).

3.4 Budúci kupujúci sa zaväzuje Kúpnu cenu zaplatiť Budúcemu predávajúcemu najneskôr do 60 (šesťdesiat) pracovných dní od podania návrhu na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľnosti v prospech Budúceho kupujúceho, a to na účet Budúceho predávajúceho uvedený v Čl. 1., bode 1.1. Zmluvné strany sa dohodli na zaplatení Kúpnej ceny nasledovne:

- a) Časť Kúpnej ceny rovnajúca sa úveru zo ŠFRB vo výške 448 453,00 €, ktorú poskytne ŠFRB Budúcemu kupujúcemu bude zaplatená v prospech účtu Budúceho predávajúceho do 60 dní od vystavenia faktúry Budúcim predávajúcim.
 - b) Časť Kúpnej ceny rovnajúca sa dotácie vo výške 298 969,00 €, ktorú poskytne Ministerstvo Budúcemu kupujúcemu bude zaplatená v prospech účtu Budúceho predávajúceho do 60 dní od vystavenia faktúry Budúcim predávajúcim.
 - c) Časť Kúpnej ceny nehnuteľnosti rovnajúca sa výške 11,00 €, ktorú hradí Budúci kupujúci z vlastných zdrojov bude zaplatená v prospech účtu Budúceho predávajúceho a to do 10 dní od podpisu Kúpnej zmluvy oboma Zmluvnými stranami.
 - d) Kúpnu cenu pozemku rovnajúca sa výške 1,00 €, ktorú hradí Budúci kupujúci z vlastných zdrojov bude zaplatená v prospech účtu Budúceho predávajúceho a to do 10 dní od podpisu Kúpnej zmluvy oboma Zmluvnými stranami.
 - e) Časť Kúpnej ceny technickej vybavenosti rovnajúca sa dotácii vo výške 46 832,00 €, ktorú poskytne Ministerstvo Budúcemu kupujúcemu bude zaplatená v prospech účtu Budúceho predávajúceho do 60 dní od vystavenia faktúry Budúcim predávajúcim.
 - f) Časť Kúpnej ceny technickej vybavenosti rovnajúca sa výške 20 071,00 €, ktorú hradí Budúci kupujúci z vlastných zdrojov bude zaplatená v prospech účtu Budúceho predávajúceho a to do 10 dní od podpisu Kúpnej zmluvy oboma Zmluvnými stranami.
- 3.5 Budúci predávajúci bude znášať všetky poplatky, ktoré vzniknú pri prevode nehnuteľnosti najmä správne poplatky a iné. Taktiež na náklady Budúceho predávajúceho bude vypracovaný súdnoznalecký posudok pre účely ŠFRB.

ČI. 4. ZÁVÄZKY ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1 Budúci predávajúci zhotoví byty v Nehnuteľnosti podľa projektovej dokumentácie. Budúci predávajúci vyhlasuje, že projektová dokumentácia bude v súlade s právnymi predpismi pre získanie úverov, dotácií, nenávratných príspevkov na podporu bývania podľa platnej právnej úpravy, a to predovšetkým podmienky Dotačného zákona v znení platnom ku dňu uzavretia tejto Zmluvy a zákona o ŠFRB v znení platnom ku dňu uzavretia tejto Zmluvy.
- 4.2 Budúci kupujúci sa zaväzuje najneskôr do 28.02.2015 za účelom získania finančných prostriedkov na zaplatenie Kúpnej ceny podľa bodu 3.3 tejto Zmluvy podať:
- a) žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie Predmetu kúpy na Ministerstvo podľa Dotačného zákona,
 - b) žiadosť o poskytnutie podpory na obstaranie Predmetu kúpy na ŠFRB podľa Zákona o ŠFRB, pričom žiadosti musia obsahovať náležitosti v súlade s vyššie uvedenými právnymi predpismi v znení platnom a účinnom ku dňu podania žiadosti. Budúci predávajúci pred podaním žiadosti skontroluje a na svoju zodpovednosť zabezpečí jej správnosť a

bezchybnosť. Ak budú žiadosti v súlade s požiadavkami Budúceho predávajúceho podané včas potom Budúci predávajúci stráca nárok na zmluvnú pokutu podľa Čl. 4, bodu 4.5.

4.3 Ak v roku 2015 nebudú Budúceму kupujúceму pridelené prostriedky zo ŠFRB a Ministerstva na účel financovania kúpy Predmetu kúpy, zaväzuje sa Budúci kupujúci podať nové žiadosti uvedené v bode 4.2 písmena a), b), tohto článku Zmluvy najneskôr do 18.01.2016. Ak v roku 2016 nebudú Budúceму kupujúceму pridelené prostriedky zo ŠFRB a Ministerstva na účel financovania kúpy Predmetu kúpy, zaväzuje sa Budúci kupujúci podať nové žiadosti uvedené v bode 4.2 písmena a), b), tohto článku Zmluvy najneskôr do 18.01.2017. Ak v roku 2017 nebudú Budúceму kupujúceму pridelené prostriedky zo ŠFRB a Ministerstva na účel financovania kúpy Predmetu kúpy, zaväzuje sa Budúci kupujúci podať nové žiadosti uvedené v bode 4.2 písmena a), b), tohto článku Zmluvy najneskôr do 18.01.2018.

4.4 Budúci predávajúci je oprávnený až do úplného zaplatenia Kúpnej ceny prenajímať byty tretím osobám, pričom maximálna cena za prenájom nesmie presiahnuť výšku nájmu, za ktorú bude prenajímať byty Budúci kupujúci za účelom nájomného bývania.

4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely Dotačného zákona a Zákona o ŠFRB predpokladaná výška oprávnených nákladov, resp. výška obstarávacej ceny, z ktorej bude Budúci kupujúci pri podaní žiadosti podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy vychádzať, je Kúpna cena.

4.6 V prípade, ak Budúci kupujúci poruší svoju povinnosť podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy a ktorúkoľvek zo žiadostí za účelom získania finančných prostriedkov na zaplatenie Kúpnej ceny v lehote podľa bodu 4.3 a 4.4 tejto Zmluvy nepodá, zaväzuje sa Budúceму predávajúceму zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 5.000,00 EUR (slovom: päťtisíc Eur) na základe písomnej výzvy Budúceho predávajúceho v lehote do 14 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

4.7 Výstavbu Nehnutelnosti vrátane technickej vybavenosti vykoná Budúci predávajúci na svoje náklady a na svoje nebezpečenstvo.

4.8 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že Budúceму predávajúceму, poskytne všetku potrebnú súčinnosť na získanie všetkých dokumentov potrebných na začatie a vykonanie výstavby Nehnutelnosti a na získanie právoplatných stavebných povolení do 28.02.2015 a kolaudačných rozhodnutí na Nehnutelnosť a byty ako aj na získanie všetkých dokumentov potrebných na prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho.

4.9 Budúci kupujúci sa zaväzuje v Kúpnej zmluve pristúpiť bez výhrad k Zmluve o výkone správy alebo Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov platnej a účinnej v čase uzavretia Kúpnej zmluvy. Prílohou Kúpnej zmluvy bude vyhlásenie správcu alebo predsedu