

ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

uzatvorená v zmysle § 289 a nas. Obchodného zákonníka
medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Budúci predávajúci:	MOSAP, a.s.
sídlo:	Piaristická 2, 949 01 Nitra, SR
korešpondenčná adresa:	Piaristická 2, 949 01 Nitra, SR
identifikačné číslo:	36521671
daňové identifikačné číslo:	2020150693
identifikačné číslo pre DPH:	SK2020150693
registrácia:	Okresný súd Nitra, odd. Sa, vložka č. 10019/N
zastúpený:	Ing. Peter Baráth, riaditeľ a predseda predstavenstva a.s.

(ďalej len „**budúci predávajúci**“)

Budúci kupujúci:	Obec Lúčnica nad Žitavou
sídlo obecného úradu:	Obecný úrad 230, 951 88 Lúčnica nad Žitavou, SR
identifikačné číslo:	00308170
daňové identifikačné číslo:	2021056598
zastúpený:	RNDr. Ivan Michna, starosta

(ďalej len „**budúci kupujúci**“)

Budúci predávajúci je zároveň zhotoviteľom stavby a má oprávnenie na uskutočňovanie stavieb v súlade s výpisom z Obchodného registra Okresného súdu Nitra, odd. Sa, vl. č. 10019/N.

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Budúci predávajúci realizuje výstavbu bytov: Nájomný bytový dom 12 b. j. s následným prevodom vlastníckych práv a technickú vybavenosť na pozemkoch parcela registra „C“ č. 776/1 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Vajka, obec Lúčnica nad Žitavou, okres Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 703 vedený na Okresnom úrade odbore katastrálnom v Nitre, pričom celková výmera zastavanej plochy má byť 301,8 m² (ďalej len „**Nájomný bytový dom**“). Súčasťou Nájomného bytového domu je aj technická vybavenosť.
- 1.2. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v bytovom dome zhotoví 12 bytových jednotiek. 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, pričom celý bytový dom bude predmetom predaja.
- 1.3. V súvislosti s výstavbou bytového domu budúci predávajúci zhotoví bytový dom označený ako SO 01 ako aj technickú vybavenosť bytového domu:

- SO 02 - Spevnené plochy
- SO 03 - Vodovodná prípojka
- SO 04 - Splašková kanalizačná prípojka
- SO 05 - Plynová prípojka
- SO 06 - Elektrická prípojka

Technická vybavenosť sa zhotoví na pozemku parcela registra „C“ č. 776/1, nachádzajúcom sa v katastrálnom území Vajka, obec Lúčnica nad Žitavou, okres Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 703 vedený na Okresnom úrade odbore katastrálnom v Nitre, ku ktorým má budúci kupujúci vlastnícke právo, spoluvlastnícky podiel 1/1 v pomere k celku.

Charakter stavby: novostavba, stavba trvalá

Účel výstavby: bytová budova – určená na trvalé bývanie.

- 1.4. Termín realizácie stavby:
termín začatia: do 60 dní po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia
termín dokončenia: do 12 mesiacov od začatia stavby.
- 1.5. Na výstavbu Nájomného bytového domu vydá obec Lúčnica nad Žitavou ako príslušný stavebný úrad stavebné povolenie. Výstavba Nájomného bytového domu sa uskutoční na pozemkoch vo vlastníctve budúceho kupujúceho. V stavebnom povolení budú obsiahnuté nasledovné stavebné objekty SO 01 Bytový dom, SO 02-Spevnené plochy, SO 03-Vodovodná prípojka, SO 04-Splašková kanalizačná prípojka, SO 05-Plynová prípojka, SO 06 Elektrická prípojka. Budúci kupujúci podpisom tejto zmluvy udeľuje budúcemu predávajúcemu súhlas na uskutočnenie výstavby Nájomného bytového domu na týchto pozemkoch, pričom sa zaväzuje, že strpí bezodkladné užívanie týchto pozemkov budúcim predávajúcim až do momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k Nájomnému bytovému domu. Budúci predávajúci zahájí činnosti súvisiace s vydaním stavebného povolenia po odsúhlasení tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v obecnom zastupiteľstve Obce Lúčnica nad Žitavou.
- 1.6. Nájomný bytový dom bude vybudovaný podľa projektovej dokumentácie, ktorú zabezpečí budúci predávajúci podľa schválenej projektovej štúdie. Budúci kupujúci vyhlasuje, že na nadobudnutie vybudovaných bytov bude môcť požiadať Štátny fond rozvoja bývania o poskytnutie úveru a nenávratnej pôžičky a Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania.
- 1.7. Budúci kupujúci má záujem nadobudnúť Nájomný bytový dom po jeho dokončení do svojho vlastníctva, pričom obecné zastupiteľstvo v Lúčnici nad Žitavou schválilo zámer spočívajúci v takomto nadobudnutí Nájomného bytového domu svojím uznesením č. B/8/2017 zo dňa 22.02.2017.
- 1.8. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že umožní budúcemu kupujúcemu alebo ním poverenej osobe nahliadnutie do projektovej dokumentácie a prehliadku staveniska a to na základe písomnej požiadavky budúceho kupujúceho zaslanej najmenej tri pracovné dni vopred.
Prípadné zmeny materiálov alebo technických riešení, ktorými však nedôjde k podstatnej zmene projektového riešenia, podliehajú schváleniu budúcim kupujúcim a súhlasnému stanovisku spracovateľa projektu stavby. Takto odsúhlasená zmena nesmie zvýšiť kúpnu cenu stavby, zhoršiť technické parametre stavby a jednotlivých konštrukčných prvkov.

II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Touto zmluvou sa budúci kupujúci zaväzuje, že najskôr do 30 dní po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie

Nájomného bytového domu, uzavrie s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu (ďalej len „Budúca kúpna zmluva“), na základe ktorej budúci predávajúci prevedie do vlastníctva budúceho kupujúceho Nájomný bytový dom definovaný v tejto zmluve za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 560 026 € s DPH (slovom päťstošesťdesiatšesť tisíc dvadsaťšesť EUR) vrátane DPH. Podstatné náležitosti Budúcej kúpnej zmluvy sú uvedené v článku III. tejto zmluvy.

2.2. Ak by sa Nájomný bytový dom z akéhokoľvek dôvodu kolaudoval po častiach, lehota na uzavretie Budúcej kúpnej zmluvy začne plynúť po nadobudnutí právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia.

2.3. Budúci predávajúci podá návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa bodu 2.1. tejto zmluvy, bezprostredne po stavebno-technickom dokončení Nájomného bytového domu.

2.4. Budúci predávajúci do 30 dní po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia podľa bodu 2.1. tejto zmluvy vyzve budúceho kupujúceho na uzavretie Budúcej kúpnej zmluvy, pričom mu predloží aj potrebný počet rovnopisov Budúcej kúpnej zmluvy. Ak by budúci predávajúci túto lehotu zmeškal, záväzok budúceho kupujúceho uzavrieť Budúcu kúpnu zmluvu tým nezaniká. Znenie Budúcej kúpnej zmluvy pripraví budúci predávajúci a to tak, aby zodpovedalo článku III. tejto zmluvy.

2.5. V prípade porušenia:

- a) povinnosti budúceho kupujúceho uvedenej v bode 2.1. tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 100 € za každý deň omeškania,
- b) povinnosti budúceho predávajúceho uvedenej v bode 2.4. veta prvá tejto zmluvy sa budúci predávajúci zaväzuje zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 100 € za každý deň omeškania.

Nárok na náhradu škody nie je zmluvnou pokutou dotknutý.

2.6. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že ako stavebný úrad bude pri kolaudácii Nájomného bytového domu postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov a dodrží všetky lehoty na vydanie rozhodnutia.

III. OBSAH BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

3.1. Kúpna zmluva
uzatvorená podľa § 588 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Predávajúci:	MOSAP, a.s.
sídlo:	Piaristická 2, 949 01 Nitra, SR
korešpondenčná adresa:	Piaristická 2, 949 01 Nitra, SR
identifikačné číslo:	36521671
daňové identifikačné číslo:	2020150693
identifikačné číslo pre DPH:	SK2020150693
registrácia:	Okresný súd Nitra, odd. Sa, vložka č. 10019/N
zastúpený:	Ing. Peter Baráth, riaditeľ a predseda predstavenstva a.s.

a

Kupujúci:	Obec Lúčnica nad Žitavou
sídlo obecného úradu:	Obecný úrad 230, 951 88 Lúčnica nad Žitavou, SR
identifikačné číslo:	00308170
daňové identifikačné číslo:	2021056598
zastúpený:	RNDr. Ivan Michna, starosta

3.2. Predmet zmluvy

Predávajúci sa zaväzuje preniesť vlastnícke právo k predmetu kúpy definovanému v tejto kúpnej zmluve na kupujúceho za podmienok stanovených v tejto kúpnej zmluve a kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu zmluvu predávajúcemu za podmienok stanovených v tejto kúpnej zmluve.

3.3. Nájomný bytový dom a technická vybavenosť budú postavené na základe stavebného povolenia. Po dokončení diela, toto bude riadne skolaudované a kolaudačné rozhodnutie bude prílohou kúpnej zmluvy.

3.4. Predmetom prevodu vlastníckeho práva z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho podľa Budúcej kúpnej zmluvy bude SO 01 Nájomný bytový dom v Lúčnici nad Žitavou, ktorý bude identifikovaný podľa skutočných údajov v čase jeho prevodu (teda stavba súpisné číslo, zapísaná na liste vlastníctva, katastrálne územie, obec, okres, v spoluvlastníckom podiele, nachádzajúca sa na pozemku KN-C parcela, druh, o výmere, zapísaný na liste vlastníctva, katastrálne územie obec, okres (ďalej len „Nájomný bytový dom“).

Predmetom budúceho prevodu bude aj technická vybavenosť:

SO 02 - Spevnené plochy

SO 03 - Vodovodná prípojka

SO 04 - Splašková kanalizačná prípojka

SO 05 - Plynová prípojka

SO 06 - Elektrická prípojka

Pozemok, parcela registra „C“ č. 776/1, nachádzajúce sa v katastrálnom území Vajka nad Žitavou, obec Lúčnica nad Žitavou, okres Nitra, zapísané na liste vlastníctva č.

703 vedený na Okresnom úrade odbore katastrálnom v Nitre, nie je predmetom prevodu, nakoľko pozemok je vo výlučnom vlastníctve budúceho kupujúceho v podiele 1/1.

- 3.5. Nájomný bytový dom sa bude prevádzať ako celok, a to vrátane všetkých bytov spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva, ktoré budú jeho súčasťou. Pre vylúčenie možných pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že zmyslom Budúcej kúpnej zmluvy je to, aby sa budúci kupujúci stal výlučným vlastníkom celého Nájomného bytového domu, pričom budúci predávajúci nezostane vlastníkom žiadnej jeho časti.
- 3.6. Pokiaľ Nájomný bytový dom bude v čase prevodu na budúceho kupujúceho bytovým domom, Budúca kúpna zmluva bude obsahovať aj všetky náležitosti vyžadované príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Ak by tieto náležitosti nevyplývali len zo skutkového stavu (napr. rozloha bytov, vymedzenie spoločných častí a spoločných zariadení domu a pod.), určí ich budúci predávajúci.
- 3.7. Kúpna cena za prevod vlastníctva Nájomného bytového domu je 560 026,- € (slovom päťstošesťdesiatisícdvadsaťšesť EUR), pričom je v nej zahrnutá aj daň z pridanej hodnoty v sadzbe 20 %, t.j. kúpna cena je vrátane DPH.
- 3.8. Kúpna cena uvedená v bode 3.7. tejto zmluvy pozostáva z nasledovných častí:
- a) časť kúpnej ceny vo výške 560 025,- €, slovom päťstošesťdesiatisícdvadsaťpäť EUR (vrátane dane z pridanej hodnoty) predstavuje cenu samotného nájomného bytového domu,
 - b) časť kúpnej ceny vo výške 1 €, slovom jedno EURO (vrátane dane z pridanej hodnoty) predstavuje cenu technickej vybavenosti, súčasťou tejto časti kúpnej ceny je: SO 02-Spevnené plochy, SO 03 – Vodovodná prípojka, SO 04 – Splašková kanalizačná prípojka, SO 05 – Plynová prípojka a SO 06 Elektrická prípojka.
- 3.9. Budúci kupujúci zaplatí budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu nasledovne:
- a) 60 % časti kúpnej ceny uvedenej v bode 3.8. písm. a) tejto zmluvy do 30 dní od pripísania úveru na účet budúceho kupujúceho, ktorý budúcemu kupujúcemu poskytne Štátny fond rozvoja bývania,
 - b) 40 % časti kúpnej ceny uvedenej v bode 3.8. písm. a) tejto zmluvy do 30 dní od pripísania dotácie na účet budúceho kupujúceho, ktorý budúcemu kupujúcemu poskytne Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky,
 - c) Kúpnu cenu uvedenú v bode 3.8. písm. b) tejto zmluvy do 30 dní od predloženia faktúry predávajúcim.
- 3.10. Ak by budúcemu kupujúcemu nebol poskytnutý úver uvedený v tejto zmluve alebo dotácia uvedená v tejto zmluve, je povinný zaplatiť príslušnú časť kúpnej ceny iným spôsobom a to ďalším podaním žiadosti formou priamej kúpy.
- 3.11. V dohodnutej kúpnej cene sú zahrnuté všetky náklady budúceho predávajúceho na výstavbu Nájomného bytového domu.
- 3.12. Nájomný bytový dom prevedie budúci predávajúci do vlastníctva budúceho kupujúceho bez akýchkoľvek tiarch.
- 3.13. Zmluvné strany budú v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré upravujú poskytovanie úverov, pôžičiek a dotácií, postupovať vo vzájomnej súčinnosti tak, aby budúcemu kupujúcemu mohli byť poskytnuté takéto úvery, pôžičky a dotácie aj za zmenených podmienok.
- 3.14. Vlastnícke právo k Nájomnému bytovému domu nadobudne budúci kupujúci momentom právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu

vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad vlastníckeho práva účastníci podajú po úplnom zaplatení kúpnej ceny.

3.15. Náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva k Nájomnému bytovému domu budú zmluvné strany znášať rovným dielom.

3.16. Odovzdanie predmetu kúpy:

Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu po nadobudnutí vlastníckeho práva. O odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Protokol sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Kupujúci v kúpnej zmluve vyhlási, že bol oboznámený so zmluvou o výkone správy v bytovom dome so zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, uzatvorenou pre bytový dom a vyhlási, že k tejto zmluve pristupuje, ak bola takáto zmluva pred tým uzavretá.

IV. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

4.1. Táto zmluva nadobúda platnosť momentom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a doplnením všetkých nasledujúcich príloh:

- Príloha k zmluve o dielo č.1 – Zadanie /výkazy výmer/ 2x
- Príloha k zmluve o dielo č.2 – Projektová dokumentácia 2x – overená príslušným stavebným úradom
- Príloha k zmluve o dielo č.3 – Časový harmonogram výstavby
- Príloha k zmluve o dielo č.4 – Stavbyvedúci
- Príloha k zmluve o dielo č.5 – Výpis z OR SR /ŽR SR Zhotoviteľa 2x
- Príloha k zmluve o dielo č.6 – Právoplatné stavebné povolenie 2x
- Príloha k zmluve o dielo č.7 – Zmluva o poistení zodpovednosti za škodu najneskôr však do 15.12.2017 a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v zmysle ust. § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

4.2. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán v písomnej forme.

4.3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa záväzkový vzťah medzi zmluvnými stranami spravuje príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka s tým, že strany vylučujú aplikáciu ust. § 292 ods. 5 Obchodného zákonníka.

4.4. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy boli neplatné, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.

4.5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva pre každú zmluvnú stranu.

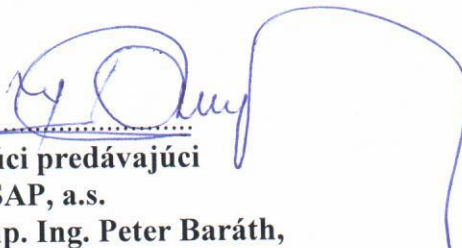
4.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli, neuzatvárajú ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

4.7. Táto zmluva o budúcej kúpnej zmluve nahrádza všetky doteraz uzavreté dohody a podpísané dokumenty ohľadne predmetu zmluvy.

4.8. Táto zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola odsúhlasená uznesením č. E/28/2017 zo dňa 26.04.2017 obecným zastupiteľstvom Obce Lúčnica nad Žitavou.

- 4.9. Kupujúci si vyhradzuje právo ustanoviť vlastný stavebný dozor počas realizácie výstavby Nájomného bytového domu a to na vlastné náklady.

V Lúčnici nad Žitavou dňa **24. apríla 2017**


.....
Budúci predávajúci
MOSAP, a.s.
zastúp. Ing. Peter Baráth,
predseda predstavenstva a.s.

MOSAP a. s. NITRA
949 01 NITRA, Piaristická 2
Projektová, inžinierska
a stavebno-montážna činnosť


.....
Budúci kupujúci
Obec Lúčnica nad Žitavou
zastúp. RNDr. Ivan Michna, starosta