

Zmluva o budúcej zmluve
o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
„ 2 x 6 b.j. typ PROFiS 2012“

uzatvorená v zmysle § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

1.) Budúci predávajúci

Názov : **STAVMEX Komjatice, s.r.o.**
Sídlo : **Generála Svobodu 17, 941 06 Komjatice**
Zapísaná : *spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu v Nitre, oddiel Sro vložka č. 12784 / N*

IČO : 36 543 586
DIČ : 2020142179
IČ DPH : SK2020142179
Banka, číslo účtu : Poštová banka , 20304714/6500
Štatutárny orgán : Ing. Peter Machata
E-mail : machata@stavmex.sk
Tel. : 035/650 74 85
Fax : 035/650 74 86
mobil : 0905 603 208

(ďalej len budúci predávajúci)

2.) Budúci kupujúci

Názov : **OBEC KOMJATICE**
Sídlo : **Nádražná 97, 941 06 Komjatice**

IČO : 00308994
DIČ : 2021059370
Banka, číslo účtu : VÚB 170328-172/0200
Zastúpená : Peter Hlavatý – starosta obce
E-mail : starosta@komjatice.sk, info@komjatice.sk
Tel. : 035/659 12 13
Fax : 035/659 12 60
mobil :

(ďalej len budúci kupujúci)

uzatvárajú v zmysle ustanovení § 289 a nasl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „ Zmluva o budúcej zmluve“ alebo „táto zmluva“) za nasledovných podmienok :

Preambula

1. Budúci predávajúci na Pozemku bude realizovať výstavbu bytového domu blok A a blok B pod marketingovým názvom „ 2 x 6 b.j. typ PROFiS 2012“ (ďalej len „projekt“) v rozsahu a za podmienok stanovených v Územnom rozhodnutí číslo 2012/550-03-NE zo dňa 8.6.2012 a podľa Stavebného povolenia číslo 2012/971-03-NE, ktoré vydal obecný úrad Komjatice, a ktoré je právoplatné 27.9.2012. Výstavba

bytového domu sa bude realizovať na pozemku o celkovej výmere 7766 m² na parcele č. ½ zapísanom na LV č.1, katastrálne územie Komjatice, obec Komjatice, vedenom na Katastrálnom úrade Nové Zámky, Správa katastra Nové Zámky (ďalej len „Pozemok“).

2. Budúci predávajúci sa stane výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmetnom bytovom dome postaveného na Pozemku, podľa skutočného zamerania stavby pre účely zápisu stavby do katastra nehnuteľností (ďalej len „bytový dom“).
3. Na účely tejto zmluvy sa za moment dokončenia stavby bude považovať deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom k všetkým bytom a nebytovým priestorom nachádzajúcich sa v bytovom dome podľa projektu, vrátane príslušenstva podľa bodu 3.
4. S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v bytovom dome bude nerozlučne spojené aj spoluvlastnícke právo na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu v rozsahu aký bude vyplývať z kolaudačného rozhodnutia k týmto bytom a nebytovým priestorom, prípadne k celému bytovému domu.

Čl. I. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok budúceho kupujúceho a budúceho predávajúceho uzavrieť medzi sebou v súlade a za podmienok dojednaných v tejto zmluve, zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností 2x6 b.j. typ PROFIS 2012, špecifikovaných v Čl. II. tejto zmluvy (ďalej len „budúca kúpna zmluva“) a to v lehote najneskôr do **15.1.2014** a za podmienok bližšie určených Čl. V tejto zmluvy a záväzok zmluvných strán plniť včas a riadne všetky povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Čl. II Špecifikácia predmetu zmluvy

2.1. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy bude prevod vlastníckeho práva k nasledovným nehnuteľnostiam – 2x6 b.j. typ PROFIS 2012

Blok „A“

celková podlahová plocha 6 bytov vrátane balkónov : **317,47 m²**

priemerná podlahová plocha jedného bytu : **52,91 m²**

- a) dvojizbový byt označený ako **byt č.1**, na 1.NP bytového domu Blok A s podlahovou plochou bez balkónu **54,29 m²**,
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať

- a) jednoizbový byt označený ako **byt č.2**, na 1.NP bytového domu Blok A s podlahovou plochou bez balkónu **40,70 m²**
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať

- a) dvojizbový byt označený ako **byt č.3**, na 1.NP bytového domu Blok A s podlahovou plochou bez balkónu **54,29 m²**, (s balkónom 55,86 m²)

- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať
- a) dvojizbový byt označený ako **byt č.4**, na 1.NP bytového domu Blok A s podlahovou plochou bez balkónu **54,29 m²**, (s balkónom 55,86 m²)
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať
- a) dvojizbový byt označený ako **byt č.5**, na 1.NP bytového domu Blok A s podlahovou plochou bez balkónu **53,81 m²**, (s balkónom 55,38 m²)
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať
- a) dvojizbový byt označený ako **byt č.6**, na 1.NP bytového domu Blok A s podlahovou plochou bez balkónu **53,81 m²**, (s balkónom 55,38 m²)
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať

Blok „B“

celková podlahová plocha 6 bytov vrátane balkónov : **317,47 m²**
priemerná podlahová plocha jedného bytu : **52,91 m²**

- a) dvojizbový byt označený ako **byt č.7**, na 1.NP bytového domu Blok B s podlahovou plochou bez balkónu **54,29 m²**,
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať
- a) jednoizbový byt označený ako **byt č.8**, na 1.NP bytového domu Blok B s podlahovou plochou bez balkónu **40,70 m²**
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať
- a) dvojizbový byt označený ako **byt č.9**, na 1.NP bytového domu Blok B s podlahovou plochou bez balkónu **54,29 m²**, (s balkónom 55,86 m²)
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať
- a) dvojizbový byt označený ako **byt č.10**, na 1.NP bytového domu Blok B s podlahovou plochou bez balkónu **54,29 m²**, (s balkónom 55,86 m²)
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať
- a) dvojizbový byt označený ako **byt č.11**, na 1.NP bytového domu Blok B s podlahovou plochou bez balkónu **53,81 m²**, (s balkónom 55,38 m²)
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať
- a) dvojizbový byt označený ako **byt č.12**, na 1.NP bytového domu Blok B s podlahovou plochou bez balkónu **53,81 m²**, (s balkónom 55,38 m²)
- b) príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, v ktorom sa byt bude nachádzať

2.2. Pre všetky byty a nebytové priestory uvedené v tomto článku zmluvy platí že :

- a) príslušenstvom bytov je : kuchyňa, chodba, komora, špajza, kúpeľňa a WC
- b) súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie a to : vodovodné, teplotnosné, kanalizačné a elektrické prípojky okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- c) spoločnými časťami domu sú v súlade s projektovou dokumentáciou časti domu nevyhnutné na jeho bezpečnosť a podstatu a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie
- d) spoločnými zariadeniami domu sú v súlade s projektovou dokumentáciou 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 kočíkárne, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, a plynové prípojky.

2.3. Predmetom prevodu nebude pozemok, na ktorom bude bytový dom postavený. Tento v zmysle dohody zmluvných strán ostáva počas doby výstavby vo vlastníctve budúceho kupujúceho, ktorý súhlasí s výstavbou bytového domu na jeho pozemku.

2.4. Veľkosť uvedených spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstva domu viažuca sa k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome bude vypočítaná z pomeru výmery podlahovej plochy konkrétneho bytu alebo nebytového priestoru v dome k výmere všetkých podlahových plôch bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

2.5. Zmluvné strany súhlasia, že presné zameranie uvedených pozemkov a ich výmera budú definitívne spresnené v geometrickom pláne zamerania skutkového stavu po osadení stavieb tvoriacich projekt.

2.6. Po splnení podmienok uvedených v tejto zmluve sa budúci predávajúci zaväzuje previesť v prospech budúceho kupujúceho vlastnícke právo k Predmetu prevodu uvedenom v bode 2.1. tejto zmluvy.

2.7. Na základe tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu podľa Čl. IV. tejto zmluvy.

2.8. Predmet zmluvy – bytový dom, Blok „A“ a blok „B“ všetky byty, nebytové priestory a ich príslušenstvo budú zhotovené v súlade s príslušným stavebným povolením a projektovou dokumentáciou schválenou budúcim kupujúcim v znení jej neskorších zmien a doplnkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami.

Čl. III. Prílohy zmluvy

3.1. Prílohou č. 1 k tejto zmluve je projektová dokumentácia k projektu vymedzenému v preambule tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sa stanú i prípadné zmeny projektovej dokumentácie schválené príslušným stavebným úradom.

3.2. Prílohou č. 2 k tejto zmluve je vybavenie bytov. Byty v predmetnom bytovom dome budú byty bežného štandardu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení platnom a účinnom ku dňu podpisu.

3.3. Prílohou č. 3 je tzv. pasport bytov a nebytových priestorov v dome t.j. pôdorysné usporiadanie bytov a nebytových priestorov, vrátane špecifikácii jednotlivých miestností a umiestnenia v bytoch a umiestnenie bytu v bytovom dome podľa realizačnej projektovej dokumentácie, ako neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy.

Čl. IV. Budúca kúpna cena

4.1. Budúci kupujúcu sa zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu za prevod vlastníctva k Predmetu prevodu dohodnutú budúcu kúpnu cenu v celkovej výške:

základ dane	503 184,71 €
DPH 20%	100 636,94 €
Celkom vrátane DPH	603 821,65 €

slovom šesťstotritisíc osemstodvadsať jeden eur šesťdesiatpäť centov.

Cena obsahuje nasledovné stavebné objekty:

- SO 01 – 2 x 6 b.j. stavebná časť
- SO 02 – Vodovodné prípojky
- SO 03 – Kanalizačné prípojky
- SO 06 – Elektrická prípojka

Celková cena za uvedené objekty je **470 384,71 € bez DPH**,

a tiež stavebné objekty:

- SO 04 – Kanalizačná prípojka DN 200
- SO 07 – Vonkajšie osvetlenie
- SO 08 – Spevnené plochy

Celková cena za tieto objekty je **32 800,00 € bez DPH**.

4.2. DPH bude upravená vo výške stanovenej zákonom v čase vystavenia daňového dokladu, alebo uskutočnenia právneho úkonu.

4.3. Dohodnutú budúcu kúpnu cenu podľa bodu 4.1. tejto zmluvy sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť jednorazovo.

4.4. Budúci kupujúci je povinný uzatvoriť kúpnu zmluvu vrátane Kúpnej ceny za Predmet prevodu k bytovému domu najneskôr do **15.1.2014**.

Čl. V. Vlastnícke právo k Predmetu prevodu a nebezpečenstvo škody

5.1. Vlastnícke právo k Predmetu prevodu bude prevedené na budúceho kupujúceho dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa Zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome do katastra nehnuteľností, ktorú uzatvoria zmluvné strany za podmienok uvedených v tejto zmluve.

5.2. Zmluvné strany týmto súhlasia, že administratívne poplatky a ostatné náklady (napr. kolky, notárske poplatky súvisiace so zápisom vlastníckeho práva budúceho kupujúceho k Predmetu prevodu a záložných práv v prospech financujúceho subjektu v súvislosti s touto zmluvou nie sú zahrnuté v budúcej kúpnej cene a bude ich v plnom rozsahu hradíť budúci kupujúci.

- 5.3. Nebezpečenstvo škody na Predmete prevodu prechádza na budúceho kupujúceho dňom odovzdania a prevzatia Predmetu prevodu.
- 5.4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že za splnenia podmienok uvedených v bode 5.5. tejto zmluvy spolu uzatvoria zmluvu, ktorej predmetom bude prevod vlastníctva k Predmetu prevodu, pričom dohoda zmluvných strán o predmetnej zmluve o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je súčasťou tejto zmluvy.
- 5.5. Dohodnutými podmienkami pre uzatvorenie samotnej budúcej kúpnej zmluvy podľa bodu 5.4. tohto článku je súčasné splnenie týchto skutočností :
 - a) vecne a miestne príslušný stavebný úrad vydá právoplatné kolaudačné rozhodnutie na všetky byty a bytový dom
 - b) príslušné orgány pridelia bytovému domu súpisné a orientačné číslo v súlade s platnými predpismi SR, pričom budúci predávajúci požiada príslušnú správu katastra o zápis skolaudovaného bytu do katastra nehnuteľností najneskôr súčasne s návrhom na vklad vlastníckeho práva podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome.
 - c) budúci kupujúci uhradí v plnom rozsahu všetky finančné záväzky vyplývajúce pre budúceho kupujúceho z tejto zmluvy
 - d) budúci predávajúci vyzve budúceho kupujúceho na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy na prevod nehnuteľností podľa tejto zmluvy. Výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy zašle budúci predávajúci budúcemu kupujúcemu písomne po splnení vyššie uvedených podmienok tohto bodu zmluvy. Povinnosť doručiť výzvu na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy sa považuje za splnenú dňom prevzatia písomnej výzvy budúcim kupujúcim alebo odmietnutím prevzatia výzvy.
- 5.6. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že vo svojich finančných rozhodnutiach vytvorí a zabezpečí predpoklady na nadobudnutie predmetu prevodu do svojho výlučného vlastníctva najneskôr v lehote uvedenej v bode 4.4. tejto zmluvy.
- 5.7. Budúci kupujúci sa zaväzuje vyvíjať maximálne úsilie na zabezpečenie úhrady kúpnej ceny a predmet prevodu kúpi z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR alebo prípadne z iných dostupných zdrojov.

Čl. VI.

Odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu

- 6.1. Po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia sa bytový dom po uzatvorení zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a zaplatení kúpnej ceny za Predmet prevodu vyzve budúci predávajúci písomne budúceho kupujúceho na odovzdanie a prevzatie Predmetu prevodu a to 10 dní vopred.
- 6.2. Vo výzve na prevzatie a odovzdanie Predmetu prevodu podľa bodu 6.1. tejto zmluvy budúci predávajúci oznámi budúcemu kupujúcemu termín (miesto, dátum a čas) odovzdávacieho a preberacieho konania. V prípade, že budúci kupujúci sa v tomto termíne nemôže zúčastniť odovzdávacieho a preberacieho konania, je povinný to oznámiť budúcemu predávajúcemu v priebehu 3 dní po obdržaní výzvy budúcemu predávajúcemu podľa bodu 6.1. tejto zmluvy a následne bude stanovený nový termín odovzdávacieho a preberacieho konania . Ak sa zmluvné strany nedohodnú na náhradnom termíne , určí konečný termín odovzdávacieho a preberacieho konania budúci predávajúci.
- 6.3. Ak sa budúci kupujúci bez predchádzajúceho oznámenia budúcemu predávajúcemu nedostaví k odovzdávaciemu a preberaciemu konaniu, alebo ak budúci kupujúci odmietne prevziať Predmet prevodu bez vážnych dôvodov, alebo ak budúci kupujúci

- bez opodstatnených dôvodov nepodpíše protokol, platí domnienka, že budúci kupujúci prevzal Predmet prevodu bez väd k dátumu stanovenému na prevzatie vo výzve budúceho predávajúceho podľa 6.1. tohto článku zmluvy.
- 6.4. O odovzdávanom a preberacom konaní účastníci spíšu protokol. V protokole sa uvedie stav v akom sa jednotlivé byty nachádzajú, dátum a miesto spísania protokolu, stavy jednotlivých meračov energií. Pri podpise preberacieho protokolu bude budúcim predávajúcim budúcemu kupujúcemu odovzdaná projektová dokumentácia týkajúca sa bytového domu a technická správa overená stavebným úradom, energetický certifikát budovy a iné dokumenty, ktoré sú potrebné k jej riadnemu užívaniu (záznamy z kontrol, testy kvality, manuály, záručné listy a pod).
- 6.5. Budúci kupujúci je povinný uhrádzať platby za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov odo dňa odovzdania a prevzatia Predmetu prevodu. Budúci kupujúci prevzatím Predmetu prevodu zároveň preberá zodpovednosť za škody na Predmete prevodu.
- 6.6. Budúci predávajúci počas odovzdávania Predmetu prevodu odovzdá budúcemu kupujúcemu aj kľúče od bytov a nebytových priestorov, kľúče od poštových schránok a záručné listy od technických zariadení nachádzajúcich sa v byte.
- 6.7. Budúci kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že na bytoch a nebytových priestoroch v bytovom dome môžu po kolaudácii viaznuť záložné práva, ktoré budú zriadené budúcim predávajúcim za účelom financovania výstavby bytového domu alebo záložné práva zriadené za účelom financovania kúpy Predmetu prevodu budúcim kupujúcim. O vzniku záložného práva bude budúci predávajúci bezodkladne informovať budúceho kupujúceho. Existencia týchto práv nebude v žiadnom prípade dôvodom na odmietnutie uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy budúcim kupujúcim. V takom prípade je budúci kupujúci oprávnený časť zostatku záväzku zabezpečeného takto zriadeným záložným právom uhradiť v prospech úverovej banky za účelom uvoľnenia zriadeného záložného práva. Zostatok z kúpnej ceny bude poukázaný v prospech budúceho predávajúceho. Budúci predávajúci s takýmto postupom súhlasí.

Čl. VII.

Podstatné porušenie zmluvy

- 7.1. Za podstatné porušenie zmluvy zo strany budúceho kupujúceho sa považuje :
- a) Ak budúci kupujúci nezaplatí v stanovenom termíne a to do **30.9.2014** časť budúcej kúpnej ceny v zmysle Čl. IV, alebo iné finančné záväzky vyplývajúce pre budúceho kupujúceho z tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti sa budúci kupujúci zaväzuje zaplatiť za dobu omeškania so zaplatením budúcej kúpnej ceny úrok z omeškania v zákonnej výške.
 - b) Ak budúci kupujúci bez zavinenia budúceho predávajúceho poruší svoju povinnosť uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v rámci lehoty dohodnutej podľa Čl. I. tejto zmluvy najmä po splnení podmienok uvedených v Čl. V bod 5.5 tejto zmluvy.
- 7.2. Za podstatné porušenie zmluvy zo strany budúceho predávajúceho sa považuje :
- a) Ak bez zavinenia budúceho kupujúceho budúci predávajúci nezrealizuje projekt, alebo nebude vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie v zmysle Preambuly tejto zmluvy a to najneskôr do **31.12.2013** a to z dôvodu spočívajúcich výlučne na strane budúceho predávajúceho. V takomto prípade sa budúci predávajúci zaväzuje uhradiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dohodnutej budúcej kúpnej ceny za každý deň omeškania so splnením svojho záväzku, tým však nie je dotknutý nárok budúceho kupujúceho domáhať sa náhrady škody, ktorá vznikne porušením tejto povinnosti budúcemu predávajúcemu.

- b) Ak budúci predávajúci bez zavinenia budúceho kupujúceho poruší svoju povinnosť uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v rámci lehoty dohodnutej podľa Čl. I. tejto zmluvy najmä po splnení podmienok uvedených v bode 5.5. tejto zmluvy.

Čl. VIII. Odstúpenie od zmluvy

- 8.1. Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou a to v prípadoch uvedených v bode 7.1 tejto zmluvy. Právo budúceho predávajúceho na úrok z omeškania za dobu omeškania so splnením uvedených povinností budúceho kupujúceho tým nie je dotknutý.
- 8.2. V prípade odstúpenia od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve vzniká obom stranám nárok domáhať sa všetkých už poskytnutých plnení v zmysle ust. § 351 Obchodného zákonníka. Tým nie sú dotknuté ustanovenia tejto zmluvy z ktorých vyplýva právo budúceho predávajúceho domáhať sa všetkých sankcií a náhrady škody za porušenie zmluvných povinností budúceho kupujúceho.
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek odstúpenie od zmluvy musí byť urobené písomne a doručené druhej zmluvnej strane v podobe doručenej zásielky s návratkou. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným okamihom doručenia písomného vyhotovenia právneho úkonu odstúpenia zmluvnej strane.
- 8.5. Ku dňu nadobudnutia účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, zmluvnú pokutu atď) a zmluvné ustanovenia, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich povahy zostávajú v platnosti aj po skončení tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné vrátiť si navzájom všetky plnenia, ktoré dostali od druhej zmluvnej strany.
- 8.6. Ak niektorí z účastníkov odstúpi od tejto zmluvy, považuje sa takéto odstúpenie súčasne aj za odstúpenie od všetkých ostatných zmlúv, ktoré spolu účastníci uzatvorili, resp. v takomto prípade má budúci predávajúci právo od všetkých týchto zmlúv odstúpiť. To neplatí na zmluvu o nájme uzatvorenej vo vzťahu k pozemku, na ktorom sa bude výstavba realizovať.

Čl. IX Úprava nájomných vzťahov

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci súhlasí s tým, aby v čase od kolaudácie bytového domu do nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu prevodu budúcim kupujúcim byty, ktoré tvoria Predmet prevodu podľa Čl. II tejto zmluvy dočasne užívali ako nájomcovia tretie osoby (ďalej len „nájomcovia“) za podmienok dohodnutých v tomto článku zmluvy.
- 9.2. Špecifikáciu nájomníkov pre každý jednotlivý skolaudovaný byt osobitne určí budúci kupujúci budúcemu predávajúcemu písomne min. 30 dní pred uzatvorením zmluvy za podmienky, že bytový dom bude so všetkými bytmi a nebytovými priestormi v ňom nachádzajúcim sa právoplatne skolaudovaný a zapísaný do katastra nehnuteľností.

Písomné oznámenie bude obsahovať aj presnú špecifikáciu predmetu nájmu v zmysle zápisu v katastri nehnuteľností.

Čl. X

Budúca zmluva o prevode vlastníctva bytu v bytovom dome

- 10.1. V zmysle ustanovení Čl. V. tejto zmluvy sa účastníci zaväzujú po splnení všetkých dohodnutých podmienok uzatvoriť Zmluvu o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v ktorej postavenie prevádzajúceho má budúci predávajúci a postavenie nadobúdateľa má budúci kupujúci. Predmetom zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov bude prevod vlastníctva k Predmetu prevodu tak ako je špecifikovaný v Č. II tejto zmluvy.
- 10.2. Zmluvné strany súhlasia, že budúca kúpna zmluva bude obsahovo vychádzať z podmienok tejto zmluvy s prihliadnutím na zmeny právnych predpisov a iných skutočností, z ktorých vychádza obsah budúcej kúpnej zmluvy podľa tejto zmluvy, ako aj vzhľadom na obojstranne dohodnuté zmeny a tiež aj na zmeny, ktoré vzniknú vplyvom dodatočných vzájomne odsúhlasených zmien stavebno – technických podmienok a požiadaviek počas výstavby. V texte predmetnej zmluvy bude Predmet prevodu špecifikovaný v súlade so skutkovým a právnym stavom, ktorý bude daný projektom skutočného vyhotovenia stavby a zápisom v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva, ako aj rozhodnutím o kolaudácii bytového domu a rozhodnutím o určení súpisného a orientačného čísla.

Čl. XI

Ostatné dohodnuté záväzky a podmienky


- 11.1. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po dohode účastníkov, výlučne písomnou formou, podpísanou oboma zmluvnými stranami.
- 11.2. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že zabezpečí, aby si budúci kupujúci mohol raz do mesiaca preveriť postup prác na rozostavanom bytovom dome a zápisnične sa vyjadriť svoje pripomienky k výstavbe.
- 11.3. Budúci kupujúci je oprávnený všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy previesť Zmluvou o prevode práv a povinnosti na tretiu osobu (náhradného budúceho kupujúceho) iba s vopred dohodnutým súhlasom budúceho predávajúceho a to do termínu kolaudácie bytov a bytového domu.
- 11.4. Ďalšou podstatnou náležitosťou budúcej kúpnej zmluvy bude aj úprava práva k zastavanému a príľahlému pozemku, ktorý ostáva vlastníctvom budúceho kupujúceho. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom uzatvorenia tejto zmluvy uzavrú zmluvu o nájme na pozemok, na ktorom sa bude bytový dom stavať a to za dohodnutú odplatu. Nájom pozemku sa končí najneskôr právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech budúceho kupujúceho na podklade budúcej kúpnej zmluvy. Súčasťou nájomnej zmluvy bude vyhlásenie budúceho kupujúceho ako prenajímateľa, že súhlasí s výstavbou a realizáciou Projektu na tomto pozemku.
- 11.4. Budúci kupujúci a budúci predávajúci vyhlasuje, že zachová mlčanlivosť o obsahu a podmienkach tejto zmluvy a neposkytne informácie akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strane.

Čl. XII Závěrečné ustanovenia.

- 12.1. Ak z akéhokoľvek dôvodu, na ktorý zmluvné strany pri uzatvorení tejto zmluvy nepomysleli, alebo nemohli pomyslieť, by mohol byť zmarený účel tejto zmluvy, účastníci sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 dní odo dňa, keď taká skutočnosť vyjde najavo, uzatvoriť písomný dodatok k tejto zmluve, ktorým bude dosiahnutý účel tejto zmluvy.
- 12.2. Pokiaľ táto zmluva neobsahuje všetky práva a povinnosti zmluvných strán, platia príslušné ustanovenia zákona 513/1991 Z.z. Obchodného zákonníka ako aj zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov týkajúcich sa prevodu nehnuteľností a zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že vylučujú na úpravu právneho vzťahu založeného touto zmluvou ust. §292 ods.2 až 5 Obchodného zákonníka.
- 12.3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, každý účastník prevzal 2 vyhotovenia. V prípade pochybností o texte platí, že povinnosti účastníka nesmú byť menšie a práva nesmú byť väčšie ako v rovnopise zmluvy, ktoré má v držbe druhý účastník.
- 12.4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma účastníkmi.
- 12.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená. Zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne. Zmluvu neuzatvorili v tiesni za nevýhodných podmienok.. Zmluvu si pred podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.

25. JÚN 2013

V Komjaticiach dňa


Generála Svobodu 17
941 06 Komjatice
budúci predávajúci


budúci kupujúci