

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

uzatvorená v zmysle ust. § 50a Občianskeho zákonníka

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Budúci predávajúci:

Obchodné meno: **AGRO TOMÁŠIKOVO, s.r.o.**
Sídlo: 925 04 Tomášikovo č. 476
IČO: 36 261 050
DIČ: 2022047687
IČDPH: SK2022047687
Zapísaná: OR OS Trnava, Oddiel: Sro, Vložka: 14896/T
Konajúca prostredníctvom: Imrich Bihercz, konateľ

(ďalej aj len „budúci predávajúci“)

2. Budúci kupujúci:

Obchodné meno: **Obec Tomášikovo**
Sídlo: Hlavná 319, 925 04 Tomášikovo
IČO: 00 306 223
DIČ: 2021197255
Konajúca prostredníctvom: PhDr. Zoltán Horváth, starosta obce
Bankové spojenie: VÚB a.s. Galanta
Číslo účtu: SK72 0200 0000 0000 1952 2132

(ďalej aj len „budúci kupujúci“)

(ďalej aj len „zmluvné strany“)

Čl. II.

Preambula

- 2.1 Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Galanta, obec Tomášikovo, katastrálne územie Tomášikovo vedená Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, na liste vlastníctva, parcely registra „C“ a to konkrétne:
- parcely č. 614/37 o výmere 920 m², druh pozemku: ostatné plochy,
 - parcely č. 614/38 o výmere 1077 m², druh pozemku: ostatné plochy,
 - parcely č. 614/39 o výmere 686 m², druh pozemku: ostatné plochy,
 - parcely č. 614/40 o výmere 680 m², druh pozemku: ostatné plochy.

(ďalej spolu len ako „**pozemok**“)

- 2.2 Budúci predávajúci je, resp. sa stane stavebníkom a zároveň výlučným vlastníkom:
- a) stavby - „Obytný súbor Tomášikovo- Pri mlyne- stavebné objekty: Nájomný bytový dom č. 7 so 6-mi bytovými jednotkami a Nájomný bytový dom č. 8 so 6-mi bytovými jednotkami“, ktorá bude ležať na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Galanta, obec Tomášikovo, katastrálne územie Tomášikovo vedené Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, na liste vlastníctva , parcely registra „C“ a to na:
- parcele č. 614/37 o výmere 920 m², druh pozemku: ostatné plochy,
 - parcele č. 614/38 o výmere 1077 m², druh pozemku: ostatné plochy,
 - parcele č. 614/39 o výmere 686 m², druh pozemku: ostatné plochy,
 - parcele č. 614/40 o výmere 680 m², druh pozemku: ostatné plochy.
- Stavba bola povolená Stavebným povolením Stavebného úradu Obce Tomášikovo zo dňa 2.3.2015, sp. zn. OSP 136/88-6/2015, právoplatnosť nadobudlo dňa 24.3.2015. Projektovú dokumentáciu vypracoval Ing. arch. Ján Špánik, autorizovaný architekt, reg. Č. 1083 AA.
- b) stavby- „Obytný súbor Tomášikovo- Pri mlyne- stavené objekty: Nájomné bytové domy č. 7 a 8 s 12-mi bytovými jednotkami- SO 04 Spevnené plochy a areálové komunikácie“, ktorá bude ležať na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Galanta, obec Tomášikovo, katastrálne územie Tomášikovo vedené Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 576, parcely registra „C“ a to na: parcele č. 614/57 o výmere 2559 m², druh pozemku: ostatné plochy. Stavba bola povolená Stavebným povolením Stavebného úradu Obce Tomášikovo, zo dňa 2.3.2015, sp. zn. OSP 147/100-6/2015, právoplatnosť nadobudlo dňa 24.3.2015. Projektovú dokumentáciu vypracoval Ing. Zoltán Zeman, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 1560 A 4-21.

(ďalej len ako „**Obytný súbor Tomášikovo- Pri mlyne**“)

- 2.3 Budúci kupujúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Galanta, obec Tomášikovo, katastrálne územie Tomášikovo vedené Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 576, parcely registra „C“ a to konkrétne:
- parcela č. 614/57 o výmere 2559 m², druh pozemku: ostatné plochy.
- 2.4 Budúci kupujúci ako prenajímateľ uzatvoril dňa 25.02.2015 s budúcim predávajúcim ako nájomcom nájomnú zmluvu predmetom, ktorej je užívanie nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.3 tohto článku za účelom vybudovania prístupových komunikácií a spevnených plôch k stavbe „Obytný súbor Tomášikovo – Pri mlyne“.
- 2.4 Budúcim kupujúcim je Obec Tomášikovo, v ktorej katastrálnom území sa pozemok a Obytný súbor Tomášikovo- Pri mlyne nachádza/bude nachádzať a ktorá prejavila záujem o kúpu týchto nehnuteľností, pričom má záujem byty využívať ako nájomné byty.

Čl. III. Predmet zmluvy

- 3.1 Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzatvoriť v lehote uvedenej v bode 3.3 tejto zmluvy, na základe výzvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán kúpnu zmluvu, ktorou prevedie budúci predávajúci na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k pozemkom špecifikovaným v bode 2.1 tejto zmluvy a k obytnému súboru Tomášikovo- Pri mlyne špecifikovaným v bode 2.2 tejto zmluvy (ďalej spolu len ako „**predmet prevodu**“) za kúpnu cenu podľa článku V. tejto zmluvy.
- 3.2 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že v bytovom dome č. 7 zhotoví šesť bytov a v bytovom dome č. 8 zhotoví šesť bytov. Byty a bytové domy budú zhotovené v bežnom/nížšom 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.
- 3.3 V súvislosti s výstavbou bytového domu č. 7 a č. 8 sa budúci predávajúci zaväzuje zhotoviť aj technickú vybavenosť bytového domu č. 7 a č. 8 a to: SO 01 Bytové domy, SO 02 Rozvod pitnej vody, SO 03 Splašková kanalizácia, SO 05 Rozvod NN, verejné osvetlenia v súlade so Stavebným povolením vydaného dňa 02.03.2015 Stavebným úradom obce Tomášikovo, sp. zn.136/88-6/2015 , ktoré je prílohou tejto zmluvy a je v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou Ing. arch. Jánom Špánikom, autorizovaným architektom s reg. č. 1083 AA.
- 3.4 V súvislosti s výstavbou bytového domu č. 7 a 8 sa budúci predávajúci zaväzuje zhotoviť aj technickú vybavenosť bytového domu č. 7 a 8 a to: SO 04 Spevnené plochy a areálové komunikácie podľa Stavebného povolenia vydaného dňa 02.03.2015 Stavebným úradom obce Tomášikovo, sp. zn.147/100-6/2015 , ktorá je prílohou tejto zmluvy.
- 3.5 Každá zo zmluvných strán je oprávnená vyzvať druhú zmluvnú stranu na uzatvorenie kúpnej zmluvy v lehote 30 kalendárnych dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k obytnému súboru Tomášikovo- pri mlyne (resp. ak kolaudačné rozhodnutia na jednotlivé stavby nenadobudnú právoplatnosť v rovnaký deň, lehota sa počíta odo dňa nadobudnutia právoplatnosti neskoršieho kolaudačného rozhodnutia).
- 3.6 Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaväzujú uzatvoriť kúpnu zmluvu do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy druhej strany na uzatvorenie kúpnej zmluvy v zmysle bodu 3.5 tejto zmluvy. Od obsahu kúpnej zmluvy sa môžu zmluvné strany odchýliť len na základe vzájomnej písomnej dohody.
- 3.7 Zmluvné strany sa zaväzujú v kúpnej zmluve v súlade so skutočným stavom pozemku a v súlade so stavom skutočného vyhotovenia obytného súboru Tomášikovo- pri mlyne a jednotlivých bytov v ňom sa nachádzajúcich, t.j. v súlade s kolaudačným rozhodnutím a aktuálnymi zápsmi predmetu prevodu podľa údajov evidovaných katastrom nehnuteľností na príslušných listoch vlastníctva presne upraviť (doplniť) najmä parcelné čísla, druh a výmeru pozemkov (ak dôjde k zmene skutočného stavu v čase medzi uzatvorením tejto zmluvy a uzatvorením kúpnej zmluvy), podlahovú plochu bytov, doplniť orientačné a súpisné číslo obytného súboru Tomášikovo- pri mlyne a

zabezpečenie výkonu správy bytov a nebytových priestorov v obytnom súbore Tomášikovo- pri mlyne.

- 3.8 Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci prevedie kúpnu zmluvou na budúceho kupujúceho vlastníctvo k obytnému súboru Tomášikovo- pri mlyne , ktorý je špecifikovaný v zákone č. 443/2010 Z.z.

Čl. IV.

Spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu

- 4.1 S vlastníctvom bytov je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.
- 4.2 Spoločnými časťami bytového domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, obvodové múry, priečelia, vchod, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 4.3 Spoločnými zariadeniami bytového domu 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 a elektrické prípojky.
- 4.4 Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu 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.

Budúca kúpna cena

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet prevodu je 685.070,- EUR vrátane DPH (slovom: šesťstoosemdesiatpäťtisíc sedemdesiat eur), z čoho kúpna cena za technickú vybavenosť predstavuje sumu vo výške 60.110,- EUR vrátane DPH, kúpna cena za obytný súbor Tomášikovo- pri mlyne predstavuje sumu vo výške 624.960,- EUR vrátane DPH.

Čl. VI.

Splatnosť budúcej kúpnej ceny

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci bude povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu budúcu kúpnu cenu nasledovne:
- a) Časť kúpnej ceny vo výške 30% bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho budúcim kupujúcim z dotácie od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, najneskôr do 30 kalendárnych dní od účinnosti zmluvy o poskytnutí dotácie medzi budúcim kupujúcim a MDVaRR SR.
- b) Zvyšná časť kúpnej ceny vo výške 70% bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho budúcim kupujúcim najneskôr do 30 kalendárnych dní od účinnosti zmluvy o poskytnutí úveru budúcemu kupujúcemu vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

najneskôr do 30 kalendárnych dní od účinnosti zmluvy o poskytnutí úveru budúcemu kupujúcemu vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Čl. VII. Osobitné dojednania

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet prevodu bude v časti rovnajúcej sa kúpnej ceny za obytný súbor Tomášikovo- pri mlyne zaplatená z prostriedkov úveru, ktorý bude poskytnutý budúcemu kupujúcemu zo ŠFRB a z dotácie poskytnutej budúcemu kupujúcemu od MDVaRR SR. Budúci kupujúci vyhlasuje, že za účelom zaplatenia kúpnej ceny vynaloží všetko úsilie na uzatvorenie zmluvy o úvere so ŠFRB a zmluvy o poskytnutí dotácie.
- 7.2 Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli na zabezpečení úveru, prostredníctvom ktorého bude financovaná kúpna cena za obytný súbor Tomášikovo- pri mlyne a to zriadením záložného práva k obytnému súboru Tomášikovo- pri mlyne v prospech ŠFRB a MDVaRR SR. Za týmto účelom uzatvorí budúci predávajúci so ŠFRB ako poskytovateľom úveru, prípadne aj s MDVaRR SR ako poskytovateľom dotácie záložnú zmluvu o zriadení záložného práva k obytnému súboru Tomášikovo- pri mlyne za podmienky, že súčasne uzatvorí budúci kupujúci so ŠFRB ako poskytovateľom úveru zmluvu, na základe ktorej sa poskytovateľ úveru zaviazal poskytnúť budúcemu kupujúcemu úver minimálne vo výške úverom financovanej časti kúpnej ceny a že s MDVaRR SR uzatvorí zmluvu o poskytnutí dotácie.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu bude v budúcej kúpnej zmluve viazaný na úplné zaplatenie kúpnej ceny za predmet prevodu podľa článku VI. budúcim kupujúcim.
- 7.4 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že predmet prevodu, ku ktorému vlastnícke právo prevedie kúpnu zmluvou na budúceho kupujúceho, nebude ku dňu vkladu vlastníckeho práva budúceho kupujúceho do katastra nehnuteľností zaťažený žiadnym záložným právom ani iným právom tretej osoby (s výnimkou záložného práva v prospech ŠFRB alebo MDVaRR SR), v opačnom prípade je povinný zabezpečiť vydanie kvitancie od príslušného záložného veriteľa a kvitanciu doručiť budúcemu kupujúcemu najneskôr do 30 pracovných dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva budúceho kupujúceho k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností. Ak budúci predávajúci v uvedenej lehote kvitanciu budúcemu kupujúcemu nedoručí, je povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu náhradu škody, ktorej výška bude zodpovedať hodnote pohľadávky záložného veriteľa zabezpečenej záložným právom viaznucim na predmete prevodu, a to v lehote 30 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy budúceho kupujúceho na jej úhradu.

Čl. VIII. Zmena a ukončenie zmluvy

- 8.1 Túto zmluvu o budúcej kúpnej zmluve je možné zmeniť alebo zrušiť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, a to vo forme dodatku k tejto zmluve.
- 8.2 V prípade, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy v lehote podľa tejto zmluvy zavineným konaním niektorej zmluvnej strany, druhá zmluvná strana je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená od tejto zmluvy

odstúpiť aj vtedy, ak budúci kupujúci nezíska peňažné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny za obytný súbor Tomášikovo- pri mlyne od ŠFRB a MDVaRR ani do 60 kalendárnych dní od právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí na obytný súbor Tomášikovo- pri mlyne.

- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že predpokladaný termín ukončenia stavebných prác a podania návrhu na kolaudáciu obytného súboru Tomášikovo- pri mlyne je, pričom tento termín 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 takúto prekážku prekonal. Pokiaľ dôjde k predĺženiu vyššie uvedeného termínu o viac ako 3 mesiace bez vplyvu okolností uvedených v tomto ustanovení alebo bez toho, že zavinenie za predĺženie tohto termínu možno pričítať budúcemu kupujúcemu, zmluvné strany sa dohodli, že to budú považovať za okolnosti naplňajúce ustanovenie § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka na strane budúceho kupujúceho.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

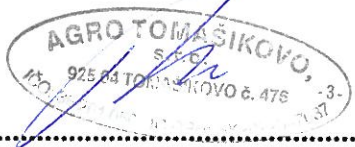
- 9.1 V prípade, ak v dohodnutej dobe nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy a zmluvné strany sa nedohodnú inak, môže sa každá zo zmluvných strán domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle zmluvnej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím.
- 9.2 Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou (budúcim kupujúcim).
- 9.3 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.
- 9.4 Ďalšie ustanovenia v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve neupravené, budú upravené v samotnej kúpnej zmluve.
- 9.5 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 9.6 Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať a poskytovať si vzájomnú súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

- 9.7 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 vznikla. V takom prípade sa považuje zásielka za doručенú uplynutím tretieho dňa od jej podania na poštovú prepravu a to aj pri inak zmarenom doručení, napr. pri dočasnej neprítomnosti adresáta.
- 9.8 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je nasledovná príloha:
- stavebné povolenie Stavebného úradu Obec Tomášikovo zo dňa 02. 03. 2015, sp. zn. OSP 136/88-6/2015,
- stavebné povolenie Stavebného úradu Obec Tomášikovo zo dňa 02. 03. 2015, sp. zn. OSP 147/100-6/2015,
- 9.9 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, dva sú pre budúceho predávajúceho a dva pre budúceho kupujúceho, ktoré si zmluvné strany prečítali a na znak súhlasu, určitosť a zrozumiteľnosti svojím podpisom potvrdili.

V Tomášikove dňa 25.2.2016

Budúci predávajúci:

V Tomášikove, dňa 25.2.2016



AGRO TOMÁŠIKOVO, s.r.o.
Imrich Bihercz- konateľ

Budúci kupujúci:

V Tomášikove, dňa 25.2.2016

Obec Tomášikovo
PhDr. Zoltán Horváth- starosta obce

