

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov
uzavretá podľa ust. § 289 a nasl. Obchodného zákonníka č. 1/2017

Článok I.
Zmluvné strany

1. Budúci predávajúci:

Obchodné meno	Unistav Teplička, s.r.o.
Sídlo:	Fatranská 1326/124, 013 01 Teplička nad Váhom
IČO:	36418633
DIČ:	2021851953
IBAN:	SK3475000000004019520645
V mene koná	Anton Obšivan – konateľ spoločnosti
Ďalej len „budúci predávajúci“	

2. Budúci kupujúci:

Názov:	Obec Žehra
Sídlo:	Žehra č.104, 053 61 Spišské Vlachy
IČO:	00329819
DIČ:	2021331565
IBAN:	SK95 5200 0000 0000 1328 4727
V mene koná	Ivan Mižigár, starosta
Ďalej len „budúci kupujúci“	

Článok II.
Úvodné ustanovenia

2.1. Budúci predávajúci prehlasuje, že v čase uzavretia tejto zmluvy je vlastníkom/ dlhodobým nájomcom pozemku nachádzajúcim sa na KN C parcele 435/18, 435/3 a z nej novovytvorená parcela č. 435/81 druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria vo výmere 11472 m² v katastrálnom území obce Žehra. Dlhodobým nájomom sa podľa tejto zmluvy rozumie nájomný vzťah, uzatvorený na dobu aspoň 50 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tejto zmluvy. Kópia nájomnej zmluvy je neoddeliteľnou Prílohou č.2 tejto zmluvy.

2.2. Budúci predávajúci vyhlasuje, že má záujem v rámci svojej vlastnej činnosti realizovať výstavbu domu s nájomnými bytmi / prestavbu budovy na dom s nájomnými bytmi na pozemku podľa predchádzajúceho bodu s tým, že dom s nájomnými bytmi následne odpredá do vlastníctva obce Žehra, ktoré má o kúpu bytov záujem za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2.3. Budúci predávajúci sa zaväzuje pre budúceho kupujúceho vykonať výstavbu domu/domov s nájomnými bytmi / prestavbu budovy na dom s nájomnými bytmi na KNC parc.č. 435/18, 435/3 a z nej novovytvorená parcela č. 435/81 druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 11472 m² v k. ú. obce Žehra, okres Spišská Nová Ves zapísanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, odbor katastrálny na základe vlastnej projektovej dokumentácie, súčasťou ktorej bude rozpočet a energetické hodnotenie budovy, ktorý je v súlade s parametrami a podmienkami uvedenými v právoplatnom stavebnom povolení k výstavbe – č. zo dňa vydaným, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa a tiež v súlade s podmienkami na poskytnutie podpory na obstaranie nájomných bytov uvedenými v zákone č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania a zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení.

2.4. Budúci kupujúci má vážny záujem nadobudnúť výlučné vlastnícke právo k všetkým nájomným bytom v dome/domoch sa nachádzajúcim, spolu s príslušenstvom a technickou vybavenosťou súvisia-

cou s bytmi, pozemku/podiel na pozemku (ďalej len **Predmet kúpy**), kúpou od budúceho predávajúceho po kolaudácii, z dôvodu rozšírenia bytového fondu Obce Žehra s príslušnou finančnou podporou v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení (ďalej len „zákon o ŠFRB“) a zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení (ďalej len „zákon o dotáciách“).

Článok III. Predmet zmluvy

3.1. Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú, že za podmienok dohodnutých v tejto zmluve uzavru v súlade § 588 a nasl. zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov písomnú „Kúpnu zmluvu“ v znení ako vyplýva z čl. VIII tejto zmluvy, ktorej predmetom bude odplatný prevod výlučného vlastníckeho práva budúceho predávajúceho k Predmetu kúpy a to:

3.1.1. Dom/ domy s nájomnými bytmi nižšieho štandardu postavený na parcele KN C č. 435/18, 435/3 a z nej novovytvorená parcela č. 435/81, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, plochy vo výmere 11472 m² k. ú. Žehra, okres Spišská Nová Ves, zapísanej na LV č. 1 pozostávajúci z

a)

Byt 1	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²
Byt 2	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²
Byt 3	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²
Byt 4	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²
Byt 5	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²
Byt 6	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²
Byt 7	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²
Byt 8	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²
Byt 9	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²
Byt 10	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²
Byt 11	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²
Byt 12	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²
Byt 13	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²
Byt 14	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²
Byt 15	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²
Byt 16	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²
Byt 17	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²
Byt 18	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²

Byty musia byť postavené 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.

- b) Spoločné časti prípadne nevyhnutné na podstatu a bezpečnosť bytov,
- c) Podiel na pozemku, priliehajúci ku jednotlivým bytom : KNC parc. č. 435/18, 435/3 a z nej novovytvorená parcela č. 435/81, vo výmere 11472 m²,

ďalej aj len „Dom/domy s nájomnými bytmi“

3.1.3. Budúci predávajúci sa zaväzuje realizovať výstavbu diela, ktoré tvorí Predmet kúpy najmä v prípade, ak budúcemu kupujúcemu poskytne finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny :

- a) Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR formou poskytnutia dotácie na obstarávanie nájomných bytov podľa zák. 443/2010 Z. z. o dotáciách a

b) Štátny fond rozvoja bývania formou poskytnutia podpory vo forme úveru podľa zák. č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB.

3.1.4. Poskytnutím finančných prostriedkov sa rozumie úkon poskytovateľa Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) alebo Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len MDVaRR), ktorým písomne upovedomí budúceho kupujúceho o tom, že mu boli schválené finančné prostriedky na účel nadobudnutia Predmetu kúpy a že mu budú reálne sprístupnené postupom podľa zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách a zákona č.150/2013 Z. z. ŠFRB.

3.2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že najneskôr do 60 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu Domu s nájomnými bytmi uzatvoria kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností (ďalej len ako „Kúpna zmluva“), predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníckeho práva k Domu s nájomnými bytmi a k podielu na pozemku (t.j. Predmet budúceho prevodu), opísaným v čl. III. bod 3.1. tejto Zmluvy, z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho. To znamená, že v tejto lehote je budúci predávajúci povinný uzavrieť Kúpnu zmluvu, teda predat' Budúcemu kupujúcemu Predmet budúceho prevodu a budúci kupujúci je povinný uzavrieť Kúpnu zmluvu, resp. kúpiť Predmet budúceho prevodu od budúceho predávajúceho za dohodnutú kúpnu cenu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

3.3. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu Domu/ domov s nájomnými bytmi a zápise vlastníckeho práva budúceho predávajúceho k Predmetu kúpy uzavrieť Kúpnu zmluvu v lehote 15 dní od doručenia písomnej výzvy jednej zmluvnej strany na jej uzavretie druhej zmluvnej strane, najneskôr však v lehote podľa § 10 ods.4 zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách a § 10 ods.13 zákona č.150/2013 Z. z. o ŠFRB.

3.4. Súčasťou výzvy na uzatvorenie Kúpnej zmluvy bude návrh Kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva bude obsahovať najmä náležitosti uvedené v Článku VIII. tejto Zmluvy, ak sa zmluvné strany v odôvodnených prípadoch písomne nedohodnú inak. Od znenia Kúpnej zmluvy uvedeného v čl. VIII. tejto zmluvy nie je možné sa odchýliť v časti výšky kúpnej ceny za bytový dom, plochy bytov v bytovom dome .

3.5. Zmluvné strany sa zaväzujú v Kúpnej zmluve presne upraviť a doplniť chýbajúce údaje, a to najmä doplniť orientačné a súpisné číslo Domu s nájomnými bytmi, doplniť parcelné číslo, druh pozemku, výmeru a číslo listu vlastníctva pozemku zastavaného Nájomným bytovým domom, vrátane veľkosti spoluvlastníckeho podielu Budúceho kupujúceho na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Nájomného bytového domu a na pozemku zastavanom Domu s nájomnými bytmi, opis spoločných častí a spoločných zariadení, atď. a to všetko v súlade so stavom skutočného vyhotovenia Nájomného bytového domu, t. j. v súlade s kolaudačným rozhodnutím a príp. zápisom stavby Nájomného bytového domu v katastri nehnuteľností.

3.6 Zmluvné strany sa dohodli pre prípad, ak kúpna zmluva nebude uzavretá z dôvodu, že budúci Kupujúci nezíska finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny zo ŠFRB a MPaRV SR, uzavruť Zmluvu o nájme bytov v dome s nájomnými bytmi , ktorou budúci Predávajúci ako Prenajímateľ prenechá do dočasného užívania budúcemu Kupujúcemu ako nájomcovi Predmet tejto zmluvy (Predmet Kúpy) s tým, že Nájomca bude oprávnený prenechať byty do podnájmu tretím osobám, ktorý súhlas Prenajímateľ udelí nájomcovi priamo v Zmluve o nájme.

Nájomca bude oprávnený poskytovať byty do užívania podnájomníkom výhradne na dobu určitú najviac 1 rok. Počas tohto obdobia môže podávať opätovnú žiadosť na získanie finančných prostriedkov v rámci Štátneho fondu rozvoja bývania formou poskytnutia podpory vo forme úveru podľa zák. č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB.

3.7 . V prípade ak sa nedosiahne získanie finančných prostriedkov na zaplatenie dohodnutej kúpnej ceny z uvedených zdrojov z objektívnych dôvodov a to ani po opätovnom padaní žiadosti v rámci Štátneho fondu rozvoja bývania, kupujúci sa zaväzuje zaplatiť kúpnu cenu z prostriedkov získaných iným spôsobom (napr.: vlastné zdroje, komerčný úver, pôžička).

Článok IV.

Budúca kúpna cena a splatnosť kúpnej ceny

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že konečná kúpna cena za budúci predmet kúpy bude určená takto :

4.1.1. Kúpna cena za dom s nájomnými bytmi bude v súlade so zákonom 150/2013 Z. z. o ŠFRB, zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách a tiež v súlade s uskutočneným verejným obstarávaním.

4.1.2 Celková kúpna cena za Predmet kúpy je:

Cena bez DPH	: 528 000,00 EUR
DPH	: 105 600,00 EUR
Cena s DPH	: 633 600,00 EUR

4.1.3 Kúpna cena pozostáva z:

- Nájomné byty z celkovej Kúpnej ceny predstavujú sumu 633 590,00 EUR vrátane DPH.

- Podiel na pozemku prislúchajúci ku bytom z celkovej Kúpnej ceny predstavuje 10,00 EUR vrátane DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za m2 predmetného pozemku nesmie presiahnuť sumu 30,- EUR s DPH.

4.2. SPLATNOSŤ:

4.2.1. Splatnosť kúpnej ceny za Predmet kúpy určená všeobecnými podmienkami zmluvy o úvere so ŠFRB a Zmluvy o poskytnutej dotácii na obstaranie nájomných bytov. Splatnosť časti kúpnej ceny, ktorá sa uhrádza z vlastných zdrojov budúceho kupujúceho je dohodnutá na 60 dní.

4.2.2. Budúci kupujúci uhradí časť kúpnej ceny za Predmet prevodu z vlastných zdrojov, časť z dotácie poskytnutej budúcemu kupujúcemu od MDvRR v zmysle Zmluvy o poskytnutí dotácie na Nájomné bytové domy a časť z úverových prostriedkov poskytnutých budúcemu kupujúcemu zo ŠFRB v zmysle Zmluvy o úvere, na základe ktorej budúci kupujúci je oprávnený čerpať úver zo ŠFRB prostredníctvom banky so sídlom v SR, v prospech ktorej zriadi ŠFBR účet na daný účel.

4.3. Budúci kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu prevodom zodpovedajúcej sumy na účet budúceho predávajúceho, ktorý bude uvedený vo faktúre, resp. zabezpečením pripísania prostriedkov tvoriacich dotáciu od MDvRR a ŠFRB v prospech účtu budúceho predávajúceho.

4.4 V čase po pripísaní finančných prostriedkov (z úveru a dotácie) na účet budúceho kupujúceho v zmysle Zmluvy o úvere, Zmluvy o poskytnutí dotácie na Nájomné bytové domy, budúci kupujúci nie je oprávnený disponovať s týmito finančnými prostriedkami v rozpore s touto Zmluvou a citovanými zmluvami. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá budúci kupujúci budúcemu predávajúcemu za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti a budúcemu predávajúcemu patrí právo odstúpiť od tejto zmluvy i od Kúpnej zmluvy.

Článok V.

Záväzky zmluvných strán

5.1. Budúci kupujúci je povinný zo svojej strany vykonať všetky potrebné úkony s cieľom, aby došlo k poskytnutiu finančných prostriedkov, najmä (nie však len) podať riadne a včas všetky potrebné žiadosti spĺňajúce všetky podmienky pre zaradenie žiadostí do posudzovania, vykonať voči MDvRR a ŠFRB všetky ostatné úkony, ktoré budú potrebné pre pokračovanie konania o poskytnutí dotácie, a úveru, v prípade obdržania upovedomenia o schválení finančných prostriedkov postupovať tak, aby nedal žiadnym svojim konaním alebo nekonaním príčinu neposkytnutia finančných prostriedkov. Budúci kupujúci je povinný riadne a včas uzatvoriť s MDvRR a ŠFRB všetky zmluvy o poskytnutí dotácie a úveru. Budúci kupujúci je povinný všetky zmluvy o poskytnutí dotácie a úveru s MDvRR a ŠFRB po ich uzatvorení riadne a včas plniť, nesmie tieto zmluvy zrušiť, odstúpiť od nich ani svojim konaním alebo nekonaním alebo spôsobením iných okolností alebo následkov dať príčinu MDvRR alebo ŠFRB pre ukončenie niektorej tejto zmluvy pred reálnym vyplatením všetkých finančných prostriedkov alebo príčinu pre vrátenie čo i len časti finančných prostriedkov.

5.2. Budúci kupujúci je povinný preukázať budúcemu predávajúcemu, že riadne podal na MDvRR a ŠFRB žiadosti o financovanie nadobudnutia Predmetu kúpy, doručiť budúcemu predávajúcemu kópiu úkonu poskytovateľa podľa bodu 3.1.4. a doručiť budúcemu predávajúcemu kópiu každej zmluvy o financovaní medzi budúcim kupujúcim na jednej strane a MDvRR alebo ŠFRB na strane druhej alebo oznámiť budúcemu predávajúcemu, že žiadosti o financovanie nebolo vyhovené.

5.3. Budúci predávajúci vykoná výstavbu alebo prestavbu domu/domov s nájomnými bytmi na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách a podľa zákona č.150/2013 Z. z. o ŠFRB. Budúci predávajúci sa zaväzuje ukončiť výstavbu nájomných bytov vrátane právoplatného kolaudačného rozhodnutia v lehote podľa podmienok zákona č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB a zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách. V zmysle uvedeného pripadá termín uzatvorenia kúpnej zmluvy najneskôr na 31.07.2018, a preto sa zmluvné strany dohodli, že budúci predávajúci vynaloží úsilie, aby stavba bola ukončená do 31.05.2018.

5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci začne s výstavbou Predmetu kúpy do 15.09.2017. Pre prípad, že podmienky pre začatie výstavby nebudú splnené ani do 15.09.2017, má budúci predávajúci právo trvať na opakovanom podaní žiadostí o financovanie nadobudnutia Predmetu kúpy v roku 2018.

5.5. Budúci kupujúci je povinný informovať budúceho predávajúceho o možných prekážkach budúceho čerpania financovania.

5.6. Budúci predávajúci po súhlase budúceho kupujúceho, súhlase MDvRR a ŠFRB a po súhlase spracovateľa projektu stavby má právo zmeniť projekt výstavby oproti projektovej dokumentácii, pokiaľ tieto budú uskutočnené v súlade s platnými STN normami, má právo zmeny stavby pred jej dokončením, a právo zmien použitých materiálov a technického prevedenia, pokiaľ tieto nebudú mať vplyv na funkčnosť Predmetu kúpy, kúpnu cenu, ani nezhoršia technické parametre stavby a jednotlivých konštrukčných prvkov, pričom všetky zmeny budú uskutočnené tak, že aj po vykonanej zmene Predmet kúpy spĺňať podmienky podľa zákona o dotáciách č.443/2010 Z. z. a zákona č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB, s čím budúci kupujúci výslovne súhlasí a zaväzuje sa takýto Predmet kúpy bez výhrad kúpiť.

5.7. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že umožní budúcemu kupujúcemu alebo MDvRR alebo ŠFRB alebo nimi povereným osobám kedykoľvek nahliadnutie do projektovej dokumentácie a prehliadku staveniska počas kontrolných dní. Budúci predávajúci je povinný aspoň 1x za dva týždne uskutočniť kontrolný deň a termín tohto kontrolného dňa oznámiť aj budúcemu kupujúcemu aspoň 3 pracovné dni dopredu. Budúci kupujúci si môže vyžiadať prehliadku staveniska kedykoľvek a budúci predávajúci je povinný mu to umožniť.

5.8. Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať budúceho kupujúceho o právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia o Predmete kúpy.

5.9. Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať budúceho kupujúceho o nadobudnutí vlastníckeho práva k Predmetu kúpy predložením listu vlastníctva.

Článok VI.

Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy, prevod vlastníctva

6.1. Budúci kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu kúpy dňom, kedy nadobudne právoplatnosť Rozhodnutie Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu Kúpy v prospech budúceho Kupujúceho.

6.2. Budúci Predávajúci sa zaväzuje, že predmet kúpy odovzdá budúcemu kupujúcemu do 3 dní po nadobudnutí vlastníckeho práva budúcim Kupujúcim.

6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu kúpy sa spíše protokol, v ktorom bude uvedené najmä:

- technický stav v akom sa Predmet kúpy, nachádza v čase jeho odovzdania
- stav odpočtu médií jednotlivých meračov v bytoch a v bytovom dome
- odovzdanie porealizačnej projektovej dokumentácie bytového domu, revízných správ, certifikátov.

Článok VII.

Trvanie a zánik zmluvy, sankcie

7.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do splnenia všetkých záväzkov z tejto zmluvy vyplývajúcich.

7.2. Pred splnením všetkých záväzkov zo zmluvy môže zmluva zaniknúť len písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení zmluvy alebo odstúpením od zmluvy v prípadoch ďalej uvedených v tejto zmluve.

7.3. Budúci Kupujúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak Predmet kúpy nebude postavený v súlade so stavebným povolením (s výnimkou prípadu podľa bodu 5.6. tejto zmluvy), alebo nebude spĺňať požiadavky zákona č.150/2013 Z. z. o ŠFRB alebo ak bude vykazovať také neodstrániteľné vady, ktoré budú robiť stavebný objekt nespôsobilým na riadne užívanie na určený účel.

7.4. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane, pričom je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

7.5. Ak zavinením budúceho predávajúceho nedôjde k dodržaniu termínu výstavby v zmysle bodu 5.4. článku V. tejto zmluvy, má budúci kupujúci nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- EUR.

7.6. Účastník zmluvy, ktorý po predložení výzvy podľa bodu 3.2 a 3.3. neuzavrie v dohodnutej lehote Kúpnu zmluvu, sa zaväzuje zaplatiť druhému účastníkovi zmluvy dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR.

7.7. Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa predchádzajúcich bodov nezbavuje účastníka nároku na náhradu škody podľa zákona.

7.8. Budúci predávajúci sa týmto zaväzuje, že do uzatvorenia riadnej Kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú Predmetom kúpy podľa tejto zmluvy, tieto nescudzí

ani nijako nezaťaží; táto povinnosť zaniká v prípade, ak budúci kupujúci poruší povinnosť uzatvoriť Kúpnu zmluvu.

7.9. Za scudzenie sa považuje, predaj, darovanie, nepeňažný vklad do základného imania inej spoločnosti alebo družstva, zámena alebo akýkoľvek iný v tejto zmluve neuvedený spôsob prevodu vlastníckeho práva na inú osobu.

7.10. Budúci predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípadoch, kedy tak ustanovuje táto zmluva, alebo ak budúci kupujúci poruší niektorú z povinností vyplývajúcich mu z bodov 5.1 a 5.2 alebo 3.3. tejto zmluvy.

7.11. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva zrušuje, avšak zmluvnej strane, ktorá od zmluvy odstúpila, zostávajú zachované nároky na náhradu škody, zaplatenie úrokov z omeškania a zmluvných pokút. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane, pričom je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

7.12. Ak budúci kupujúci poruší niektorú povinnosť podľa bodu 5.1. posledná veta, alebo povinnosť podľa bodu 3.3., alebo ak spôsobí, že kúpna zmluva nenadobudne účinnosť, je povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- EUR.

Článok VIII.

Dohodnuté znenie riadnej kúpnej zmluvy

Predávajúci:

Obchodné meno	Unistav Teplička, s.r.o.
Sídlo:	Fatranská 1326/124, 013 01 Teplička nad Váhom
IČO:	36418633
DIČ:	2021851953
IBAN:	SK3475000000004019520645
V mene koná	Anton Obšivan – konateľ spoločnosti
Ďalej len „predávajúci“	

Kupujúci:

Názov:	Obec Žehra
Sídlo:	Žehra č.104, 053 61 Spišské Vlachy
IČO:	00329819
DIČ:	2021331565
IBAN:	SK95 5200 0000 0000 1328 4727
V mene koná	Ivan Mižigár, starosta
Ďalej len „kupujúci“	

Ďalej len „kupujúci“ ďalej spolu len ako „zmluvné strany“

VIII.1.

8.1.1 Predávajúci je dlhodobým nájomcom / vlastníkom pozemku KN C parc. č. . 435/18, 435/3 a z nej novovytvorená parcela č. 435/81, – ostatné plochy vo výmere 11472 m² zapísaného na liste vlastníctva č. 1 v k. ú. Žehra, okres Spišská Nová Ves a výlučným vlastníkom v podiele 1/1 stavby - domu s bytmi súp. č. na tomto pozemku postaveného vrátane z toho vyplývajúcich podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu a vrátane technickej vybavenosti patriacej k bytovému domu (ďalej len „predmet kúpy“).

8.1.2 Dom s nájomnými bytmi s bytmi podľa tejto zmluvy sa nachádza v k. ú. Žehra, , okres Spišská Nová Ves, je zapísaný na liste vlastníctva č. 1 a pozostáva z nasledovných častí:

a)

Byt 1	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²	
Byt 2	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²	
Byt 3	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²	
Byt 4	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²	
Byt 5	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²	
Byt 6	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²	
Byt 7	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²	
Byt 8	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²	
Byt 9	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²	
Byt 10	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²	
Byt 11	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²	
Byt 12	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²	
Byt 13	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²	
Byt 14	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m ²	
Byt 15	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²	
Byt 16	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m ²	
Byt 17	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²	

Byt 18	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m2	
--------	----------------------------------	----------	--

b) Spoločné časti domu a vybavenie - časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť

c) Spoločné zariadenia domu - zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne to-
muto domu

d) Podiel na spoločnom pozemku prislúchajúcu ku bytom

8.1.3. Dom s nájomnými bytmi bol postavený na základe stavebného povolenia vydaného č. zo dňa právoplatného dňa a boli skolaudované dňa kolaudačným rozhodnutím vydaným č. Kolaudačné rozhod-
nutie je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

8.1.4. Byty v bytovom dome sú zhotovené v bežnom štandarde v súlade so zákonom č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a v súlade so zákonom č.150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení.

VIII. II.

8.2.1. Predávajúci predmet kúpy podľa Článku I. tejto zmluvy vrátane podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu s nájomnými bytmi týmto právnym úkonom predáva ku-
pujúcemu v celosti a kupujúci predmet kúpy týmto právnym úkonom odkupuje od predávajúceho v ce-
losti a zaväzuje sa zaplatiť kúpnu cenu podľa Článku III. tejto zmluvy.

VIII. III.

8.3.1. Medzi zmluvnými stranami bola celková kúpna cena predmetu predaja a kúpy dohodnutá na-
sledovným spôsobom:

8.3.1.1. Kúpna cena je dohodnutá podľa výsledkov verejného obstarávania

8.3.1.2 Celková kúpna cena za predmet kúpy je:

Cena bez DPH : EUR

DPH : EUR

Cena s DPH : EUR

8.3.1.3 Špecifikácia ceny

Kúpna cena za dom s nájomnými bytmi s.č. je dohodnutá vo výške EUR s DPH.

Kúpna cena za bytový dom pozostáva z:

a) kúpnej ceny bytov nasledovne:

Byt 1	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m2	
Byt 2	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m2	
Byt 3	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m2	
Byt 4	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m2	
Byt 5	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m2	
Byt 6	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m2	
Byt 7	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m2	
Byt 8	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m2	
Byt 9	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m2	
Byt 10	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m2	
Byt 11	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m2	
Byt 12	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m2	
Byt 13	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m2	
Byt 14	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,63 m2	
Byt 15	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m2	
Byt 16	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,83 m2	

Byt 17	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²	
Byt 18	vo výmere podlahovej plochy bytu	44,73 m ²	

b) kúpnej ceny za pozemok priliehajúci ku jednému bytu nasledovne:

Byt 1	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 2	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 3	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 4	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 5	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 6	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 7	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 8	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 9	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 10	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 11	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 12	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 13	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 14	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 15	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 16	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 17	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	
Byt 18	s podielom na pozemku o výmere		za cenu	

8.3.2. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť celkovú dohodnutú kúpnu cenu z časti z vlastných prostriedkov a z časti z prostriedkov získaných z časti zo Štátneho fondu rozvoja bývania formou úveru a z časti z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR formou dotácie. Kupujúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy disponuje vlastnými prostriedkami a/alebo má schválené prostriedky pokrývajúce spoločne celú kúpnu cenu, tieto sú účelovo viazané na zaplatenie kúpnej ceny v prospech predávajúceho, kupujúci je, resp. bude oprávnený s nimi disponovať a tieto sa zaväzuje uhradiť výlučne predávajúcemu prevodom na jeho účet.

8.3.3. Splatnosť kúpnej ceny za Predmet kúpy určená všeobecnými podmienkami zmluvy o úvere so SFRB a Zmluvy o poskytnutej dotácii na obstaranie nájomných bytov. Splatnosť časti kúpnej ceny, ktorá sa uhrádza z vlastných zdrojov budúceho kupujúceho je dohodnutá na 60 dní. Zmluvné strany uzatvárajú dohodu, na základe ktorej bude táto kúpna zmluva na vklad vlastníckeho práva spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva a prílohami doručená na Okresný úrad Spišská Nová Ves, katastrálny odbor bezodkladne po nadobudnutí jej účinnosti. Návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam podpíšu zmluvné strany bezodkladne po podpísaní kúpnej zmluvy. Správne poplatky súvisiace s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v prospech kupujúceho hradia zmluvné strany rovnakým dielom. V prípade omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny, má predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť, ak kupujúci neuhradí kúpnu cenu ani v dodatočnej lehote 5 dní, ktorú mu na ten účel poskytne predávajúci. Pre prípad omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy.

VIII .IV.

8.4.1. Predávajúci vyhlasuje, že voči nemu nie je zahájená neskončená exekúcia alebo výkon rozhodnutia, že jeho vlastnícke právo k nehnuteľnosti – predmetu kúpy podľa tejto zmluvy nie je sporné alebo napadnuté žalobou na súde. Predávajúci vyhlasuje, že k predmetnej nehnuteľnosti nemá k okamihu uzatvorenia tejto kúpnej zmluvy uzatvorenú žiadnu zmluvu s tretou osobou, ktorá by vylučovala plnenie tejto zmluvy. Stav predmetu kúpy je kupujúcemu známy a s týmto stavom kupujúci súhlasí a nemá proti nemu námietky.

8.4.2. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy na nehnuteľnostiach – predmete kúpy podľa tejto zmluvy neviažu žiadne ťarchy, vecné bremená, nájomné práva a ani iné vecné práva v prospech tretej osoby ani iné obdobné právne povinnosti.

8.4.3. Predávajúci sa zaväzuje, že odo dňa podpisu tejto kúpnej zmluvy a počas platnosti tejto zmluvy neuzavrie žiadne zmluvy o nájme alebo také zmluvy, ktoré by oprávňovali tretie osoby predmetné nehnuteľnosti – predmet kúpy podľa tejto zmluvy alebo ich časť akokoľvek užívať a tieto nehnuteľnosti nezaťaží právom tretích osôb.

8.4.4. Predávajúci vyhlasuje, že nepodpísal do dňa podpisu tejto zmluvy so žiadnym iným záujemcom o prevádzané nehnuteľnosti žiadnu zmluvu alebo dohodu týkajúcu sa týchto nehnuteľností, ani neprijal v súvislosti s tým žiadny finančný preddavok, ktorým by bol zaviazaný a táto kúpna zmluva na kúpu predmetných nehnuteľností je jediná; a súčasne v čase odo dňa uzavretia tejto kúpnej zmluvy, do okamihu, kedy kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, sa predávajúci zaväzuje, že neprevedie vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam (všetkým alebo jednotlivým) alebo k ich častiam na tretiu osobu, nezaťaží predmetné nehnuteľnosti alebo ich časti a/alebo neuzavrie k predmetným nehnuteľnostiam nájomné, podnájomné alebo iné zmluvy, ktoré by umožňovali tretím osobám ich užívanie.

8.4.5. Kupujúci vyhlasuje, že technický stav kupovaných nehnuteľností je mu známy z ohliadky na mieste samom a že tieto kupuje v takom stave, v akom sa ku dnešnému dňu nachádzajú.

VIII.V.

8.5.1. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si bez zbytočného odkladu poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť k splneniu predmetu tejto zmluvy, najmä sa zaväzujú odstrániť prekážky povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy opravou alebo doplnením tejto zmluvy. V prípade, ak návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy bude právoplatne zamietnutý, je každá zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť a odstúpiť i od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov.

8.5.2. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpením sa táto zmluva od počiatku zrušuje a zmluvné strany sú si povinné vrátiť navzájom poskytnuté plnenia do 15 dní odo dňa odstúpenia.

8.5.3. Zmluvné strany si budú písomnosti doručovať na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve alebo písomne oznámenú druhej zmluvnej strane. Zásielka odoslaná doporučenou poštou platí za doručenie adresátovi jej prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo v prípade jej vrátenia ako neprevzatej alebo nedoručiteľnej, dňom jej vrátenia odosielateľovi. Zásielka doručovaná osobne platí za doručenie momentom jej prevzatia alebo odmietnutia prevzatia.

8.5.4. Účastníci vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a berú na vedomie, že táto kúpna zmluva je platná okamihom podpísania oboma zmluvnými stranami, obligačno-právne účinky nadobúda nasledujúci deň po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka a že vecno-právne účinky z nej plynú pre účastníkov okamihom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva.

8.5.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že správu domu bude vykonávať Obec Žehra ako vlastník bytov a nebytových priestorov.

8.5.6. Zmluvné strany sa dohodli, že údaje uvedené v tejto zmluve alebo údaje, ktoré si navzájom poskytnú na základe tejto zmluvy alebo údaje uvedené v materiáloch, ktoré si poskytnú v zmysle tejto zmluvy a iné údaje a informácie, ktoré si medzi sebou zmluvné strany poskytnú sú dôverné v zmysle § 271 Obchodného zákonníka a predstavujú i obchodné tajomstvo. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť v zmysle predošlej vety sa na kupujúceho nevzťahuje v rozsahu, v akom je povinný v zmysle platnej legislatívy zverejňovať informácie.

8.5.7. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba prostredníctvom číslom označených písomných dodatkov a že iná forma jej zmien a doplnení po uzavretí tejto zmluvy je neúčinná. Táto zmluva vyhotovuje sa v štyroch (4) rovnopisoch povahy originálu, z ktorých si po jednom rovnopise ponechá každá zmluvná strana a dva (2) rovnopisy budú použité na účely katastrálneho konania.

8.5.8. Zmluvné strany berú na vedomie, že vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušným právnym predpisom – zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.

8.5.9. Účastníci tejto kúpnej zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej jednotlivým ustanoveniam aj obsahu ako celku porozumeli a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom a na znak prejavu a vyjadrenia ich slobodnej a vážnej vôle ju nie v tiesni, nie v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany sa zaväzujú vo vzájomných vzťahoch vyplývajúcich z tejto zmluvy konať dobromyseľne, čestne a v súlade s dobrými mravmi a pravidlami poctivého obchodného styku a prípadné spory a nejasnosti vzniknuté medzi nimi riešiť predovšetkým cestou jednaní a dohody medzi sebou. Tým nie je dotknuté právo uplatniť svoj nárok na súde. Ustanovenia tejto zmluvy sa vykladajú v súlade s jej účelom a cieľom, v zmysle úmyslu strán sledovaného pri podpise tejto zmluvy.

8.5.10. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo protizákonné, nemá to vplyv na znenie, účel a obsah ostatných platných, účinných, vykonateľných alebo zákonných ustanovení. V tomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú takéto neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo protizákonné ustanovenie nahradiť takým ustanovením, ktoré sa v čo najväčšej možnej miere približuje zmyslu, účelu alebo obsahu tohto neplatného, neúčinného, nevykonateľného alebo protizákonného ustanovenia za súčasného zachovania súladu a kontextu s ostatnými platnými, účinnými, vykonateľnými alebo zákonnými ustanoveniami. 8.5.11. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva zaväzuje aj ich právnych nástupcov.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

9.1. Doručovanie si zmluvné strany budú vykonávať písomne na adresu druhej zmluvnej strany uvedenu v čl. I. tejto zmluvy. Zásielka odoslaná doporučenou poštou platí za doručenie adresátovi jej prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo v prípade jej vrátenia ako neprevzatej alebo nedoručiteľnej, dňom jej vrátenia odosielateľovi. Zásielka doručovaná osobne platí za doručenie momentom jej prevzatia alebo odmietnutia prevzatia.

9.2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov a to len po vzájomnom súhlase oboch zmluvných strán.

9.3. Právne vzťahy neupravené výslovne touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka prípadne ďalšími všeobecne právnymi predpismi platnými v SR.

9.4. Budúci predávajúci a budúci kupujúci zhodne prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, že sním súhlasia a že táto zmluva bola uzavretá podľa ich vážnej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, čo potvrdzujú svojim podpisom.

9.5. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre budúceho predávajúceho, tri vyhotovenia pre budúceho kupujúceho. Zmluva je platná dňom podpisu obidvoch zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle budúceho kupujúceho.

9.6. V prípade, ak v dohodnutej dobe a za podmienok dohodnutých touto Zmluvou nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy a zmluvné strany sa nedohodnú inak, môže sa každá zo zmluvných strán domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle druhej zmluvnej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím.

9.7. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva zaväzuje i ich právnych nástupcov.

9.8 Táto zmluva bola schválená na základe výsledku VO č. 20173479.

V Žehre, dňa 02. 02. 2017

Unistav Teplice, s.r.o.

Stavebno – obchodná činnosť

ul. Fatranská 1326/124 ①

013 01 Teplice nad Váhom

IČO: 36418633, DIČ: 2021851953

IČ DPH: SK2021851953

Štatutárny zástupca predávajúceho

Štatutárny zástupca kupujúceho

