



ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY
„Novostavba dvoch bytových nájomných domov A, B“
uzatvorená v zmysle ust. § 50a Občianskeho zákonníka

Čl. I.
Zmluvné strany

1/ Budúci predávajúci:

Obchodné meno: **Innovia, s.r.o.**
Sídlo: Na hlinách 12, 917 01 Trnava
IČO: 36 744 450
DIČ: 2022327296
IČDPH: SK2022327296
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2622805670/1100
Zapísaná OR Trnava, Oddiel: Sro, Vložka: 19700/N
Konajúci prostredníctvom Lubomír Žabčík, konateľ spoločnosti
(ďalej aj len „budúci predávajúci“)

2/ Budúci kupujúci:

Obchodné meno: **Obec Dobrá Niva**
Sídlo: Námestie SNP 47/9, 962 61 Dobrá Niva
IČO: 00 319 830
DIČ: 2021339298
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 3829412/0200
Konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Krúdy, starosta obce
(ďalej aj len „budúci kupujúci“)

Čl. II.
Preambula

- 2.1 Budúci predávajúci je budúcim stavebníkom a zároveň budúcim vlastníkom dvoch bytových nájomných domov A,B - 2 x 9 bytových jednotiek vrátane inžinierskych prípojok na pozemku parc. na parc. KN C č. 629 (parc. KN E č. 6858/3), parc. KN C č. 630 (parc. KN E č. 6858/4), a parc. KN C č. 631, (parc. KN E č. 6858/3), v k.ú. Dobrá Niva, v ktorých sa budú nachádzať nájomné byty. Budúci predávajúci výstavbu bytových nájomných domov - 2 x 9 bytových jednotiek uskutoční v súlade s podmienkami stavebného povolenia.

Technická vybavenosť t.j. príslušná technická infraštruktúra a samotné riešenie počtu bytov v bytových nájomných domoch budú uvedené v príslušnom Rozhodnutí o povolení stavby vydanom podľa stavebného zákona príslušným stavebným úradom.

Budúci kupujúci je obec, v ktorej katastrálnom území sa bytové nájomné domy budú nachádzať a ktorá prejavila záujem o kúpu bytových nájomných domov, pričom má záujem byty nachádzajúce sa v bytových nájomných domoch využívať ako nájomné byty.

Budúci kupujúci súhlasí s prípadným zriadením záložného práva budúcim predávajúcim na budúci predmet prevodu (Novostavba dvoch bytových nájomných domov A,B) v prospech subjektu, ktorý poskytne budúcemu predávajúcemu úver na uskutočnenie projektu. Budúci predávajúci sa zaväzuje pre prípad zriadenia takéhoto záložného práva najneskôr pri podpise kúpnej zmluvy predložiť potvrdenie o zániku záložným právom zabezpečenej pohľadávky a s návrhom na vklad podľa kúpnej zmluvy požiadať o výmaz tohto záložného práva.

- 2.2 „Stavebným povolením“ sa pre účely tejto zmluvy rozumie Rozhodnutie, ktorým bude stavba „Novostavba dvoch bytových nájomných domov A,B“ povolená, a to aj po prípadnom Rozhodnutí o zmene stavby pred jej dokončením.
- 2.3 Termín ukončenia stavebných prác a podania návrhu na kolaudáciu bytových nájomných domov - 2 x 9 bytových jednotiek vrátane príslušnej technickej infraštruktúry je najneskôr do 31.12.2013.
- 2.4 Presné vymedzenie jednotlivých bytov v bytových nájomných domoch je uvedené v Prílohe č. 1 k tejto zmluve, ktorá je jej nedeliteľnou súčasťou.
- 2.5 Budúci kupujúci má počas realizácie výstavby bytových nájomných domov a súvisiacej infraštruktúry právo priebežnej kontroly vykonávania stavby z hľadiska dodržiavania technologických postupov a kvality realizovanej výstavby a to prostredníctvom odborne spôsobilej osoby, ktorej meno, priezvisko a číslo osvedčenia sa zapíše v prvý deň do stavebného denníka.

Čl. III. Predmet zmluvy

- 3.1 Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzatvoriť v lehote uvedenej v ods. 3.4. tejto zmluvy, na základe výzvy budúceho predávajúceho podľa ods. 3.2 kúpnu zmluvu, ktorou prevedie budúci predávajúci na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k bytovým nájomným domom špecifikovaných v ods. 3.6 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet prevodu“).
- 3.2 Budúci predávajúci sa zaväzuje písomne vyzvať budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej obsah tvorí Prílohu č. 3 k tejto zmluve, a to do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre novostavbu bytových nájomných domov, ktoré vydá príslušný stavebný úrad.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomná výzva, ktorou budúci predávajúci vyzve budúceho kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy, bude ako písomnosť odoslaná a doručovaná poštou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy ako doporučená zásielka, alebo osobne do podateľne budúceho kupujúceho. Povinnosť vyzvať na uzavretie kúpnej zmluvy v dobe uvedenej v ods. 3.2 tejto zmluvy sa považuje za splnenú uplynutím 3 kalendárnych dní od podania písomnej výzvy na poštovú prepravu doporučené do bydliska budúceho kupujúceho, uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak pošta zásielku s výzvou vráti odosielajúcej zmluvnej strane ako nedoručiteľnú (druhá zmluvná strana svojím konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmarí alebo odmietne). Zmluvné strany sa

- dohodli, že budúci predávajúci spolu s výzvou na uzatvorenie kúpnej zmluvy odošle budúcemu kupujúcemu aj znenie kúpnej zmluvy.
- 3.4 Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaväzujú uzatvoriť kúpnu zmluvu do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho predávajúceho budúcemu kupujúcemu na uzatvorenie kúpnej zmluvy v zmysle bodu 3.2. Od obsahu kúpnej zmluvy sa môžu zmluvné strany odchyliť len na základe vzájomnej písomnej dohody.
- 3.5 V prípade, ak budúci predávajúci neuskutoční výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy, túto výzvu je oprávnený vykonať budúci kupujúci.
- 3.6 „Bytovými nájomnými domami“ sa rozumejú dve nehnuteľnosti postavené v k.ú. Dobrá Niva, na parc. KN C č. 629 (parc. KN E č. 6858/3) o výmere 698 m², parc. KN C č. 630 (parc. KN E č. 6858/4) o výmere 798 m² a parc. KN C č. 631 (parc. KN E č. 6858/3) o výmere 753m², spolu 2.249 m², špecifikované v projektovej dokumentácii, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy, v ktorej je špecifikované aj dispozičné umiestnenie jednotlivých bytov v bytových nájomných domoch vrátane uvedenia ich podlahovej plochy. Vnútorne dispozičné riešenie jednotlivých bytov je zakreslené na pôdoryse predmetného bytu. Všetky byty v bytových nájomných domoch spĺňajú podmienky zákona č. 607/2003 Z. z. pre poskytnutie úveru zo ŠFRB a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní v znení predpisov platných ku dňu uzavretia tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy.
- 3.7 Zmluvné strany sa zaväzujú v kúpnej zmluve v súlade so stavom skutočného vyhotovenia bytových nájomných domov a jednotlivých bytov v nich 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 podlahovú plochu bytov, doplniť orientačné a súpisné čísla budúcich bytových nájomných domov, doplniť parcelné číslo, druh pozemku, výmeru a číslo listu vlastníctva pozemkov zastavaných bytovými nájomnými domami, vrátane veľkosti spoluvlastníckeho podielu budúceho kupujúceho na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytových nájomných domov a na pozemkoch zastavaných bytovými nájomnými domami a podľa aktuálneho stavu ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy doplniť údaje týkajúce sa zabezpečenia výkonu správy bytov a nebytových priestorov v bytových nájomných domoch.
- 3.8 Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci prevedie kúpnu zmluvou na budúceho kupujúceho vlastníctvo k dvom bytovým nájomným domom, špecifikovaných v tomto ustanovení zmluvy v bežnom štandarde bytov, ktorý je špecifikovaný v Prílohe č. 2 k tejto zmluve. Pokiaľ bude rozdiel medzi bežným štandardom uvedeným v Prílohe č. 2 a bežným štandardom uvedeným v zákone 443/2010 Z.z., rozhodujúci je štandard uvedený v zákone č. 443/2010 Z.z.

Čl. IV.

Úprava práv k zastavanému pozemku

- 4.1 Budúci kupujúci sa zaväzuje v lehote do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia právoplatnosti Územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „Novostavba dvoch bytových nájomných domov A,B“, vydaným príslušným stavebným úradom, uzavrieť s budúci predávajúci Nájomnú zmluvu na prenájom pozemkov v k.ú. Dobrá Niva na parc. KN C č. 629 (parc. KN E č. 6858/3) o výmere 698 m², parc. KN C č. 630 (parc. KN E č. 6858/4) o výmere 798 m² a parc. KN C č. 631 (parc. KN E č. 6858/3) o výmere 753m², spolu 2.249 m².

- 4.2 Výška dojednaného nájomného je 1,00 EUR ročne za úplnú výmeru všetkých prenajatých pozemkov.

Čl. V.

Budúca kúpna cena

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet prevodu je 948.868,80 EUR (slovom: deväťstoštyridsaťosemtisícosemstošesťdesiatosem eur aj osemdesiat centov).

Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že kúpna cena za jeden meter štvorcový podlahovej plochy nepresiahne sumu v zmysle Zákona číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Zmluvné strany sa preto dohodli, že v prípade zmeny právneho predpisu (zákon 443/2010 Z.z.), na ktorý sa v tomto bode odvolávajú, bude dohodnutá cena prepočítaná a upravená tak, aby zodpovedala ustanoveniam tohto zákona platným a účinným v čase spísania výzvy budúceho predávajúceho, adresovanej budúcu kupujúcemu na uzatvorenie kúpnej zmluvy v zmysle bodu 3.2. tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

- 5.2 Prípadná zmena veľkosti podlahovej plochy oproti projektovej dokumentácii v prospech budúceho kupujúceho nemá vplyv na dohodnutú kúpnu cenu podľa ods. 6.1 tohto článku.

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 20% t.j. 189.773,76 EUR (slovom: jedenstoosemdesiatdeväťtisíc-sedemstosedemdesiatri eur, aj sedemdesiatšesť centov) bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho budúcim kupujúcim z dotácie od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, najneskôr do 14 kalendárnych dní od účinnosti zmluvy o poskytnutí dotácie medzi obcov a MDVaRR SR.
 - b) Zvyšná časť 80% 759.095,04 EUR (slovom: sedemstopäťdesiatdeväťtisícdeväťdesiatpäť eur, aj štyri centy) bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho po podpísaní zmluvy o poskytnutí úveru vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania prostredníctvom banky, v prospech ktorej zriadi ŠFRB účet na daný účel a to najneskôr do 14 kalendárnych dní od zriadenia účtu v banke.

Čl. VII

Osobitné dojednania

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet prevodu bude v časti rovnajúcej sa sume 759.095,04 EUR zaplatená z prostriedkov úveru, ktorý bude poskytnutý kupujúcemu zo ŠFRB (ďalej len „banka“ alebo „vybraná banka“, alebo „ŠFRB“). Budúci kupujúci uzavrie so ŠFRB zmluvu o poskytnutí úveru, ktorý bude určený na zapltenie dohodnutej časti kúpnej ceny budúcemu predávajúcemu. Dohodnutá časť kúpnej ceny bude zaplatená ŠFRB v mene budúceho kupujúceho na účet budúceho predávajúceho. Budúci kupujúci vyhlasuje, že za účelom zapltenia kúpnej ceny vynaloží všetko úsilie na uzatvorenie zmluvy o úvere so ŠFRB.

- 7.2 Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli na zabezpečení úveru, prostredníctvom ktorého bude financovaná kúpna cena vo výške 759.095,04 EUR (slovom: sedemstopäťdesiatdeväťtisícdeväťdesiatpäť eur a štyri centy), zriadením záložného práva k predmetu prevodu v prospech ŠFRB. Za týmto účelom uzatvorí budúci predávajúci so ŠFRB ako poskytovateľom úveru záložnú zmluvu o zriadení záložného práva k predmetu prevodu za podmienky, že súčasne uzatvorí budúci kupujúci so ŠFRB ako poskytovateľom úveru zmluvu, na základe ktorej sa poskytovateľ úveru zaviazne poskytnúť budúcemu kupujúcemu úver minimálne vo výške úverom financovanej časti kúpnej ceny tak, že peňažné prostriedky zaplatí ŠFRB ako poskytovateľ úveru priamo budúcemu predávajúcemu a teda poskytovateľ úveru bude oprávnený uhradiť časť kúpnej ceny vo výške uvedenej v tomto odseku z poskytnutého úveru priamo budúcemu predávajúcemu a súčasne sa budúci kupujúci preukáže platne uzatvorenou zmluvou s poskytovateľom úveru, ktorej predmetom je poskytnutie úveru v predmetnej výške na kúpu bytových nájomných domov. Pri splnení uvedených podmienok sa budúci predávajúci zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť v procese vybavovania úveru zo ŠFRB.
- 7.3 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že po povolení vkladu záložného práva k predmetu prevodu v prospech ŠFRB ako poskytovateľa úveru neodstúpi od realizácie úveru, ani nespôsobí vznik takých skutočností, dôvodov alebo okolností, ktoré by zakladali poskytovateľovi oprávnenie po uzatvorení úverovej zmluvy od nej odstúpiť alebo inak ju ukončiť pred momentom poskytnutia úveru alebo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru a zabezpečí, aby kúpna cena (záloha na kúpnu cenu) uvedená v ods. 8.1 tohto článku bola vyplatená v súlade s týmito ustanoveniami. Budúci kupujúci sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré na seba prevzal zmluvou o úvere.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli na prípadnom prevádzkovaní bytov budúcim kupujúcim do doby ich kúpy, pričom budúci kupujúci bude platiť budúcemu predávajúcemu, ktorý je vlastníkom bytových nájomných domov nájomné za každý aj neobývaný byt. Platba mesačného nájomného sa vypočíta na 1 m² podlahovej plochy bytu z obstarávacej ceny bytu, rozdelená do 360 mesačných platieb.

Čl. VIII. Sankcie

- 8.1 Za porušenie zmluvnej povinnosti uzatvoriť s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu v zmysle tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v lehote podľa bodu 3.4. Článku III., je budúci kupujúci povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- EUR (päťdesiattisíc eur), ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v zmysle tejto zmluvy z dôvodu na strane budúceho kupujúceho okrem prípadu, že budúcemu kupujúcemu nebude bez jeho zavinenia poskytnutý úver zo ŠFRB.
- 8.2 Budúci predávajúci je povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- EUR (päťdesiattisíc eur), ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v zmysle tejto zmluvy z dôvodu úmyselného konania na strane budúceho predávajúceho.
- 8.3 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody.

Čl. IX. Zmena a ukončenie zmluvy

- 9.1 Budúci kupujúci zároveň pristupuje k ustanoveniam kúpnej zmluvy, ktoré tvoria Prílohu č. 2 tejto zmluvy a zaväzuje sa ich dodržiavať.

- 9.2 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.
- 9.3 Budúci predávajúci si vyhradzuje právo zmien oproti projektovej dokumentácii, pokiaľ tieto budú uskutočnené v súlade s platnými STN normami, právo zmeny stavby pred jej dokončením, a právo zmien použitých materiálov a technického prevedenia, pokiaľ tieto nebudú mať vplyv na funkčnosť bytu, ktorý je predmetom prevodu, pričom všetky zmeny budú uskutočnené tak, že aj po vykonanej zmene budú bytové nájomné domy ako aj jednotlivé byty spĺňať podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z., s čím budúci kupujúci súhlasí a potvrdzuje to podpisom tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.
- 9.4 V prípade, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z akýchkoľvek dôvodov na strane budúceho kupujúceho ani v lehote 30 kalendárnych dní od márneho uplynutia lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy v zmysle bodu 3.4, vzniká budúcemu predávajúcemu právo od tejto zmluvy odstúpiť. Nárok na náhradu škody, prípadne úrokov z omeškania ostáva budúcemu predávajúcemu zachovaný aj po zániku zmluvy v dôsledku jej odstúpenia zo strany budúceho predávajúceho.
- 9.5 Budúci kupujúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z dôvodu úmyselného konania budúceho predávajúceho. Nárok na náhradu škody, prípadne úrokov z omeškania ostáva budúcemu kupujúcemu zachovaný aj po zániku zmluvy v dôsledku jej odstúpenia zo strany budúceho kupujúceho.
- 9.6 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že odstúpením od tejto zmluvy sa nezrušuje táto zmluva od začiatku a zmluvným stranám zostávajú zachované jednotlivé nároky, ktoré podľa svojej povahy majú trvať po odstúpení od tejto zmluvy, uvedené najmä v tomto článku zmluvy.
- 9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávka budúceho predávajúceho na úhradu zmluvnej pokuty, úrokov z omeškania a náhradu škody je splatná okamihom ukončenia tejto zmluvy.
- 9.8 Zmluvné strany sa dohodli, že predpokladaný termín ukončenia stavebných prác a termín podania návrhu na kolaudáciu 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. Trvanie okolností podľa tohto bodu vylučuje omeškanie budúceho predávajúceho s ukončením výstavby a omeškanie budúceho predávajúceho s uzatvorením kúpnej zmluvy.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1 V prípade, ak v dohodnutej dobe nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorá je Prílohou č. 2 tejto 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.

- 10.2 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).
- 10.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty, úrokov z omeškania a náhrady škody zostávajú v platnosti aj v prípade odstúpenia od zmluvy alebo jej zániku z akéhokoľvek dôvodu.
- 10.4 Zmluvné strany s výškou zmluvných sankcií súhlasia a nejavia sa im ako neprimerané alebo v rozpore s poctivým obchodným stykom, resp. s dobrými mravmi.
- 10.5 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.
- 10.6 Ďalšie ustanovenia v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve neupravené, budú upravené v samotnej kúpnej zmluve
- 10.7 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 10.8 Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať a poskytovať si vzájomnú súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 10.9 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 má zásielka za doručenie uplynutím tretieho dňa od jej podania na poštovú prepravu a to aj pri inak zmarenom doručení, napr. pri dočasnej neprítomnosti adresáta.
- 10.10 Budúci kupujúci podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas budúcemu predávajúcemu k tomu, aby jeho ostatné identifikačné údaje a osobné údaje osôb konajúcich v mene budúceho kupujúceho v rozsahu titul, meno, priezvisko, bydlisko, dátum narodenia, boli budúcim predávajúcim spracované v jeho informačnom systéme na účel vedenia evidencie v počítačovej databáze. Budúci kupujúci tento súhlas udeľuje budúcemu predávajúcemu aj k tomu, aby budúci predávajúci poskytol a sprístupnil jeho osobné údaje v uvedenom rozsahu sprostredkovateľovi, s ktorým spolupracuje. Budúci kupujúci tieto súhlasy udeľuje na dobu neurčitú a tieto súhlasy je oprávnený kedykoľvek písomne odvolať, ak osobné údaje sú spracúvané a/alebo poskytnuté, sprístupnené v rozpore s dohodnutými podmienkami.

10.11 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, určitosti a zrozumiteľnosti svojím podpisom potvrdili.

V Trnave, dňa 03.09.2012

Budúci predávajúci:


Inpovia s.r.o.
Na hlináckej 12, 917 01 Trnava
IČO: 36 744 750, DIČ: 20 22 32 72 96
Tel.: 0907 600 586, 0907 261 942

V Dobrej Nive, dňa 03.09.2012

Budúci kupujúci:



Príloha č.1 – Projektová dokumentácia bytového domu - Pódorys

Príloha č.2 – Obsah Kúpnej zmluvy

KÚPNA ZMLUVA
„Novostavba dvoch bytových nájomných domov A, B“
uzatvorená v zmysle ust. § 50a Občianskeho zákonníka

Článok I.
Zmluvné strany

1/ Budúci predávajúci:

Obchodné meno: **Innovia, s.r.o.**
Sídlo: Na hlinách 12, 917 01 Trnava
IČO: 36 744 450
DIČ: 2022327296
IČDPH: SK2022327296
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2622805670/1100
Zapísaná OR Trnava, Oddiel: Sro, Vložka: 19700/N
Konajúci prostredníctvom Lubomír Žabčák, konateľ spoločnosti
(ďalej aj len „budúci predávajúci“)

2/ Budúci kupujúci:

Obchodné meno: **Obec Dobrá Niva**
Sídlo: Námestie SNP 47/9, 962 61 Dobrá Niva
IČO: 00 319 830
DIČ: 2021339298
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 3829412/0200
Konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Krúdy, starosta obce
(ďalej aj len „budúci kupujúci“)

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto kúpnej zmluvy je záväzok predávajúceho previesť do výlučného vlastníctva kupujúceho (v podiele 1/1) vlastníctvo nehnuteľností uvedených v bode 2. tohto článku a záväzok kupujúceho zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu v zmysle a za podmienok nižšie uvedených.
2. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dobrá Niva: dvoch bytových nájomných domov A,B - 2 x 9 bytových jednotiek, nachádzajúcich sa na parc. KN C č. 629 (parc. KN E č. 6858/3) o výmere 698 m², parc. KN C č. 630 (parc. KN E č. 6858/4) o výmere 798 m² a parc. KN C č. 631 (parc. KN E č. 6858/3) o výmere 753 m², spolu 2.249 m². – zastavané plochy a nádvoria, ktorý je zapísaný na LV č. Správy katastra Zvolen, pre okres Zvolen, obec Dobrá Niva, katastrálne územie Dobrá Niva (ďalej ako „predmet prevodu“).

Článok III. Prevod

1. Predávajúci predáva kupujúcemu a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva predmet prevodu špecifikovaný v Článku II. bode 2. so všetkým zákonným príslušenstvom a so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými za kúpnu cenu podľa Článku VI. bod 6.2 tejto zmluvy.
2. Pôdorys podlaží predmetu prevodu bytu tvoria Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci nadobúda na touto zmluvou od predávajúceho dva bytové nájomné domy v štandarde, ktorý je špecifikovaný v zákone 443/2010 Z.z.. Ďalšie vybavenie bytového domu a jednotlivých bytov sa zaväzuje zabezpečiť a zrealizovať na vlastné náklady a nebezpečenstvo kupujúci.

Článok IV Úprava práv k pozemku

1. Prevod vlastníckeho práva / spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, nie je predmetom tejto zmluvy.
2. Pozemok, na ktorom je bytový dom postavený je vo výlučnom vlastníctve kupujúceho.

Článok V. Kúpna cena a platobné podmienky

1. Kúpna cena je určená na základe dohody zmluvných strán a v súlade s podmienkami dohodnutými zmluvnými stranami v Zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa
2. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene predmetu prevodu opísaného v Článku I. bode 2. vo výške 948.868,80 EUR (slovom: deväťstoštyridsaťosemtisícosemstošesťdesiatosem eur aj osemdesiat centov), vrátane DPH.
3. Kupujúci zaplatí kúpnu cenu nasledovne:
 - a. Časť kúpnej ceny vo výške 20% t.j. 189.773,76 EUR (slovom: jedenstoosemdesiatdeväťtisíc-sedemstosedemdesiattri eur, aj sedemdesiatšesť centov) bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho budúcim kupujúcim z dotácie od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, najneskôr do 14 kalendárnych dní od účinnosti zmluvy o poskytnutí dotácie medzi obcov a MDVaRR SR.
 - b. Zvyšná časť 80% 759.095,04 EUR (slovom: sedemstopäťdesiatdeväťtisícdeväťdesiatpäť eur, aj štyri centy) bude zaplatená v prospech účtu budúceho predávajúceho po podpísaní zmluvy o poskytnutí úveru vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania prostredníctvom banky, v prospech ktorej zriadi ŠFRB účet na daný účel a to najneskôr do 14 kalendárnych dní od zriadenia účtu v banke.

Článok VI.
Odovzdanie predmetu predaja
a nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Vlastníctvo k predmetu prevodu nadobudne kupujúci na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho do príslušného katastra nehnuteľností.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností je na základe dohody účastníkov tejto zmluvy oprávnený podať výlučne predávajúci, kupujúci splnomocňuje predávajúceho na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy. Predávajúci sa zaväzuje do 14 kalendárnych dní od vyrovnania všetkých záväzkov kupujúceho voči predávajúcemu podľa tejto zmluvy, podať príslušnému pracovisku správy katastra návrh na vklad vlastníckeho práva kupujúceho. Kupujúci sa zaväzuje pritom poskytnúť predávajúcemu potrebnú súčinnosť.
3. Predávajúci je povinný do piatich pracovných dní po právoplatnom vklade vlastníckeho práva kupujúceho k prevádzaným nehnuteľnostiam vyzvať kupujúceho na prevzatie predmetu prevodu. O odovzdaní predmetu prevodu bude spísaná zápisnica /preberací protokol/, ktorú potvrdia podpismi obe zmluvné strany, v ktorej sa uvedie stav predmetu prevodu v momente odovzdania kupujúcemu.

Kupujúci nie je oprávnený odmietnuť prevzatie predmetu prevodu a podpísanie zápisnice v prípade, ak predmet prevodu vykazuje len drobné vady a nedorobky, ktoré nebránia riadnemu užívaniu. V tomto prípade je predávajúci povinný drobné vady a nedorobky bezplatne odstrániť v lehote uvedenej v zápisnici. V prípade, ak kupujúci bez vážnych dôvodov odmietne zápisnicu podpísať, uvedie sa táto skutočnosť v zápisnici spolu s dôvodom odmietnutia. Prevzatie predmetu prevodu potvrdzuje za kupujúceho v tomto prípade svojim podpisom technický dozor predávajúceho a povinnosť predávajúceho odovzdať predmet prevodu sa považuje za splnenú dňom podpisu zápisnice technickým dozorom predávajúceho. Účinky odovzdania a prevzatia predmetu prevodu nastávajú tiež v prípade, ak kupujúci bez závažných dôvodov odmietne prevziať predmet prevodu alebo k odovzdaniu predmetu prevodu sa bez závažných dôvodov nedostaví alebo bez závažných dôvodov nepodpíše preberací protokol.

4. Predávajúci zodpovedá za to, že bytové nájomné domy v dobe zápisničného prevzatia zodpovedajú technickým normám a predpisom SR, a že nemajú vady, ktoré by rušili alebo znižovali hodnotu alebo schopnosť ich užívania k zvyčajným alebo zmluvne predpokladaným účelom.

Kupujúci je povinný nakladať s predmetom prevodu po jeho prevzatí s náležitou starostlivosťou.

Nároky kupujúceho z väd zanikajú, ak nie sú uplatnené u predávajúceho písomne, pri zjavných vadách v preberacom protokole, pri skrytých vadách doporučeným oznámením odoslaným predávajúcemu najneskôr do uplynutia záručnej doby. V oznámení – reklamácií je kupujúci povinný uviesť všetky podrobnosti závad a aké právo z reklamácie si uplatňuje.

Predávajúci je povinný odstrániť riadne uplatnené vady bez zbytočného odkladu. Za týmto účelom je kupujúci povinný umožniť predávajúcemu alebo ním poverenej osobe prístup do priestorov, kde sa vada nachádza a poskytnúť mu nevyhnutnú súčinnosť na účelne a rýchle odstránenie vady. V prípade porušenia tejto povinnosti predávajúci nezodpovedá za nespĺnenie reklamácie ani za neodstránenie vady resp. za ďalšie prípadné vady, ktoré následne vzniknú.

Po odstránení vád sa spíše záznam, v ktorom predávajúci potvrdí kedy bola reklamácia uplatnená a ako a kedy bola vykonaná oprava. Záznam potvrdí svojím podpisom kupujúci.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Na vzťahy neupravené touto zmluvou sa primerane použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
2. Všetky zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne. Pre platnosť a účinnosť každej zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy musia pripojiť svoje podpisy všetci účastníci. Táto zmluva je záväzná i pre právnych nástupcov účastníkov.
3. V prípade, že kupujúcemu nebude poskytnutý úver zo ŠFRB alebo mu nebude pridelená dotácia od MDVaRR SR, resp. poskytnutý úver zo ŠFRB bude v nižšej sume ako kupujúci žiadal v žiadosti o poskytnutie úveru alebo pridelená dotácia od MDVaRR SR bude predstavovať nižšiu sumu ako bola v žiadosti o poskytnutie finančných prostriedkov vo forme dotácie a tým kupujúci nebude mať finančné prostriedky na kúpu dvoch bytových nájomných domov, resp. nebude ich mať dostatok v dohodnutej kúpnej cene, upravia sa dodatkom k zmluve podmienky o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, vymedzeným v Článku I. alebo sa zmluvné strany dohodnú na inom spôsobe prevodu ich vlastníckeho práva, alebo sa dohodnú na zrušení tejto zmluvy, resp. vzájomnom odstúpení od zmluvy. Pri tomto prípade zmluvné strany vylučujú uplatnenie úrokov z omeškania za nedodržanie termínov splatnosti dojednanej kúpnej ceny, uplatnenie sankcií za porušenie podmienok zmluvy ako aj uplatnenie všetkých nárokov na náhradu škody obidvoch zmluvných strán. V prípade ak k neprideleniu úveru zo ŠFRB, alebo dotácie z MDVaRR SR príde z dôvodov na strane budúceho kupujúceho, nárok budúceho predávajúceho na náhradu škody, zmluvnú pokutu a úrok z omeškania nie je dotknutý.
4. Kupujúci splnomocňuje predávajúceho na opravu chýb a iných nesprávností obsiahnutých v tejto zmluve, najmä zrejmých chýb v písaní, počítaní a tiež na doplnenie údajov, pokiaľ sú tieto potrebné na účely konania pred štátnymi orgánmi, orgánmi samosprávy a inými osobami vo veciach súvisiacich s vkladom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
5. Kupujúci prehlasuje, že je mu známe, že na predmete prevodu viazne záložné právo v prospech poskytovateľa úveru kupujúcemu zriadené za účelom zabezpečenia úveru poskytnutého kupujúcemu a súhlasí s nadobudnutím predmetu prevodu zaťaženého týmto záložným právom.

6. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých jeden dostane predávajúci, dva kupujúci, ďalšie dva sú určené pre potreby príslušnej správy katastra a jeden pre ŠFRB ako poskytovateľa úveru kupujúcemu.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou - kupujúcim. Vecnoprávne účinky nastanú dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, bez výhrad súhlasia s jej ustanoveniami a na znak toho ju podpisujú.

V, dňa.....

V, dňa

Predávajúci:

Kupujúci:

Prílohy:

Príloha č.1 – Projektová dokumentácia bytového domu - Pôdorys