

Zmluva č. 1/2013

o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy

uzatvorená podľa ust. § 50a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Budúci predávajúci: STRESTAV s.r.o.
Gruzínska 36,
851 02 Bratislava
P. O. Box 23, 820 08 Bratislava
zastúpený : Stanislav Čižmárik
bankové spojenie : VÚB Bratislava
číslo účtu : 1915501051/200
IČO : 359 10194
IČ DPH : 2021934838
tel. : 4342 5026 fax : 4342 5028
E mail: strestav@strestav.sk

(ďalej len "budúci predávajúci") a

Budúci kupujúci: Obec Veľká Paka
Obecný úrad Veľká Paka 189
930 51 Veľká Paka
IČO: 00305791
konajúci: Alexander Hunka, starosta obce
bankové spojenie : DEXIA, a.s.
č. účtu: 0406346001/5600

(ďalej len „budúci kupujúci“)

uzavierajú na základe ustanovenia § 50 a Občianskeho zákonníka túto

zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy :

Čl. I **Úvodné ustanovenia**

1.1 Budúci predávajúci v rámci vlastnej výstavby bude na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným orgánom a to stavebným úradom (ktorým je obec), výlučným vlastníkom 12 bytov v novostavbe bytového domu, spolu s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na bytovom dome a vybudovanými parkovacími plochami (ďalej len "predmet kúpy"). Bytový dom a parkovacie plochy budú vybudované na novovytvorenom pozemku registra „C“ s parc. č. 44/10 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 858 m², kat. územie Veľká Paka, prípadne na z tejto parcely oddelenej parcely (parceliach) podľa skutočného zamerania stavby a parkovacích plôch pre účely zápisu stavby do katastra nehnuteľností. Situácia so zakreslením bytového domu je obsiahnutá v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

1.2. Pozemok registra „C“ s parc. č. 44/10 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1 858 m², kat. územie Veľká Paka je a zostane vo výlučnom vlastníctve budúceho kupujúceho. Budúci predávajúci bude užívať tento pozemok na základe nájomnej zmluvy, z ktorej bude vyplývať i právo uskutočniť na tomto pozemku stavbu, v súlade s § 139 ods. 1 Stavebného zákona.

1.3. Budúci kupujúci má záujem kúpiť od budúceho predávajúceho predmet kúpy, avšak iba za podmienky, že kúpnu cenu bude uhrádzať výlučne z prostriedkov úveru získaných od Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej aj len „ŠFRB“) a z prostriedkov dotácie získanej od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej aj len „MDVaRR SR“), preto za týmto účelom uzavierajú zmluvné strany túto zmluvu.

Čl. II

Uzavretie budúcej zmluvy

2.1 Budúci predávajúci a budúci kupujúci sú povinní uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu po tom, čo na jej uzavretie vyzval druhú zmluvnú stranu budúci predávajúci alebo budúci kupujúci v súlade s touto zmluvou. Výzva na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy, musí byť písomná a musí byť v určenej dobe (bod 2.2) doručená druhej zmluvnej strane, inak sa nepovažuje za výzvu v zmysle tejto zmluvy. Povinnosť doručiť výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy sa považuje za splnenú dňom prevzatia výzvy jej adresátom alebo 5. pracovným dňom po odmietnutí jej prevzatia. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom pošty vráti zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa za doručení 5. dňom od jej vrátenia.

2.2. Výzvu podľa bodu 2.1. je oprávnená zaslať každá zmluvná strana do 30 dní po splnení nasledovných podmienok :

- a) vydanie a nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na celý predmet kúpy v rozsahu, v akom bol stavebne povolený
- b) zapísanie predmetu kúpy do katastra nehnuteľnosti na list vlastníctva budúceho predávajúceho (v rozsahu, v akom sa do KN zapisuje)
- c) podanie žiadosti o úver na ŠFRB a podanie žiadosti o dotáciu na MDVaRR SR budúcim kupujúcim, za úzkej súčinnosti a spolupráce budúceho predávajúceho.

Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť kúpnu zmluvu a to v lehote do 30 dní odo dňa doručenia výzvy podľa bodu 2.1.

2.3. Budúci predávajúci sa zaväzuje, že po dobu trvania jeho záväzku uzavrieť s budúcim kupujúcim riadnu kúpnu zmluvu podľa tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, neprevedie predmet kúpy podľa budúcej zmluvy na tretiu osobu, ani predmet kúpy nezaťaží akýmkoľvek právom tretej osoby (vrátane právom zhotoviteľa predmetu kúpy), s výnimkou záložného práva zriadeného v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania a/alebo Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, na základe vopred udeleného písomného súhlasu budúceho kupujúceho.

Čl. III

Záväzky budúceho predávajúceho a budúceho kupujúceho

3.1. Budúci predávajúci sa zaväzuje informovať budúceho kupujúceho o stave prác na predmete kúpy a o predpokladanom termíne ukončenia výstavby bytového domu, ako aj predpokladanom termíne vydania kolaudačného rozhodnutia. Harmonogram výstavby je prílohou č. 2 tejto zmluvy.

3.2. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že vo svojich rozhodovaniach vytvorí predpoklady pre získanie úveru zo ŠFRB a dotácie z MDVaRR SR, a tým predpoklady pre nadobudnutie predmetu kúpy do svojho výlučného vlastníctva.

3.3. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaväzujú vyvíjať maximálne úsilie na zabezpečenie úhrady celej kúpnej ceny za predmet kúpy z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Predmet kúpy musí byť budúcim predávajúcim vystavaný v súlade s podmienkami umožňujúcimi financovanie z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

3.4. Zmluvné strany sa v súlade s § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka dohodli, že záväzok budúceho kupujúceho uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu podľa tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zaniká, pokiaľ napriek úsiliu zmluvných strán podľa bodu 3.3. nebude budúcemu kupujúcemu umožnené zabezpečiť úhradu celej kúpnej ceny za predmet kúpy z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Čl. IV Obsah kúpnej zmluvy

4.1 Predmet kúpnej zmluvy

4.1.1. Predávajúci predá kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva každý jeden z dvanástich bytov, vybudovaných v bytovom dome vo Veľkej Pake na pozemku registra „C“ s parc. č. 44/10 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 858 m², kat. územie Veľká Paka, prípadne na z tejto parcely oddelenej parcele (parceliach) podľa skutočného zamerania stavby a parkovacích plôch pre účely zápisu stavby do katastra nehnuteľností. Byty sa budú prevádzať spolu s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu. Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchod, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú najmä bleskozvod, vodovodné, kanalizačné a elektrické rozvody. Príslušenstvom bytového domu sú najmä parkovacie plochy vybudované na príľahlom pozemku k zastavanému pozemku. Byty v tomto 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 neskorších predpisov.

4.1.2. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet kúpy kupujúcemu a kupujúci sa zaväzuje predmet kúpy prevziať a zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu (bod 4.2.).

4.1.3. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu budúcej zmluvy, nie je predmet kúpy zaťažený právom tretej osoby, s výnimkou v prípade nevyhnutnosti a na základe predchádzajúceho písomného súhlasu kupujúceho záložného práva zriadeného v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania a/alebo Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

4.2. Kúpna cena

4.2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet kúpy bude stanovená takto:

4.2.1.1. Kúpna cena každého bytu spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu bude vypočítaná s odkazom na § 10 odst. 9 zákona č.607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov tak, aby celkové obstarávacie náklady stavby bytový dom 12 b.j. Veľká Paka prepočítané na 1 m² podlahovej plochy bytu nepresiahli hodnotu 1,5 násobku priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 30. júnu kalendárneho roka predchádzajúceho roku podania žiadosti. Kúpna cena za 1 m² podlahovej plochy bytu nesmie presiahnuť sumu uvedenú v § 8 odst.1 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania

4.2.1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude v prípade zmeny právneho predpisu, na ktorý sa v bode 4.2.1.1. zmluvné strany odvolávajú, vypočítaná v intenciách právneho predpisu platného v čase podania výzvy podľa bodu 3.3.

4.2.1.3. Zmluvné strany sa dohodli, že splatnosť kúpnej ceny bude prispôbená možnosti čerpania prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky kupujúcim. Výslovne sa dohaduje, že kúpna cena za predmet kúpy nebude splatná, a kupujúci sa nedostane s jej úhradou predávajúcemu do omeškania, pokiaľ kupujúci nebude môcť na jej úhradu v celej výške použiť prostriedky získané z úveru od ŠFRB a z prostriedkov dotácie od MDVaRR SR. Kúpna cena bude z prostriedkov ŠFRB a MDVaRR SR zaplatená predávajúcemu až po nadobudnutí vlastníckeho práva kupujúcim bez tiarch, s výnimkou prípadného záložného práva v prospech ŠFRB a/alebo MDVaRR SR.

4.2.1.4 V prípade, že kupujúci nebude môcť celú kúpnu cenu vyfinancovať z prostriedkov získaných z úveru od ŠFRB a z prostriedkov dotácie od MDVaRR SR ani v roku nasledujúcom po roku podania žiadosti, môže každá zmluvná strana od kúpnej zmluvy odstúpiť, ak sa písomne nedohodnú inak, napr. na čiastočnej úhrade kúpnej ceny aj z vlastných prostriedkov kupujúceho. Taká dohoda však podlieha schváleniu v obecnom zastupiteľstve kupujúceho.

5.1. Prevod vlastníctva

5.1.1. Vlastnícke právo k predmetu kúpy nadobúda kupujúci vkladom do katastra nehnuteľností na príslušnom katastrálnom úrade.

5.1.2. Zmluvne strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva kupujúceho k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností podá predávajúci alebo kupujúci do troch pracovných dní odo dňa získania prostriedkov na úhradu celej kúpnej ceny kupujúcim z prostriedkov ŠFRB a MDVaRR SR.

5.1.3. Podľa kúpnej zmluvy možno dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností vyznačiť kupujúceho na príslušnom katastrálnom úrade na liste vlastníctva ako vlastníka predmetu kúpy.

5.1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí predávajúci.

6.1. Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy

6.1.1. Predávajúci sa zaväzuje, že predmet kúpy odovzdá kupujúcemu do 3 pracovných dní po zaplatení celej kúpnej ceny podľa kúpnej zmluvy.

6.1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu kúpy spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa predmet kúpy nachádza v čase spísania zápisnice
- b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán
- c) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán

7.1. Spoločné a záverečné ustanovenia

7.1.1. Táto zmluva zaväzuje zmluvné strany odo dňa jej podpísania zmluvnými stranami.

7.1.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Čl. V

Spoločné a záverečné ustanovenia

5.1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

5.2. Znenie tejto zmluvy bolo odsúhlasené uznesením Obecného zastupiteľstva vo Veľkej Pake, č. 22/2013 prijatým dňa 07.02.2013

5.3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov.

5.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

5.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Vo Veľkej Pake, dňa 15.2.2013

Budúci predávajúci:

Budúci kupujúci:

821 05 Bratislava
IČO 35910194 DIČ 2021934838
Poštový styk: STRESTAV s.r.o. Gruzínska 36,
P.O.BOX 23 820 08 Bratislava 28